

PROJEKTI I HEKURUDHËS SË SHQIPËRISË

MINISTRIA E INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË



Plani i Marrjes së Tokës dhe Rivendosjes së Jetesës

Version	Data	Përshkrim	Përgatitur	HSH u kontrollua	Aprovuar HSH
VO1	janar 2019	LALRP	Enova		
VO2	shtator 2021	LALRP	Ardanuy	Eriton Hasaj	Bashkim Kasoraho
VO3	gusht 2022	LALRP	Eriton Hasaj	Bashkim Kasoraho	Gentian Liko
VO4	gusht 2022	LARP	Eriton Hasaj	Bashkim Kasoraho	Gentian Liko
VO5	shtator 2022	LALRP	Eriton Hasaj	Bashkim Kosruho	Gentian Liko

TABELA E PËRMBAJTJES

LISTA E SHKURTESAVE	4
LISTA E PËRKUFIZIMEVE PËR KUSHTET E PËRDORUR NË KËTË DOKUMENT	4
1. PREZANTIMI.....	6
1.1 PËRSHKRIMI DHE KONTEKSTI I PROJEKTIT.....	6
1.2 OBJEKTIVI DHE FUSHËVEPRIMI I PLANIT TË MARRJES TË TOKËS DHE RIVENDOSJES TË JETES.....	7
1.3 STATUSI I AKTIVITETEVE TË MARRJES SË TOKËS	8
2. LIGJET DHE RREGULLORET	8
2.1 KUADRI LIGJOR KOMBËTAR DHE KOMPENSIMI	8
2.2 INSTITUCIONET KYÇE NË PROCESIN E BLERJES SË TOKËS DHE RIVENDOSJES SE JETES.....	9
2.3 PROCESI I SHPRONËSIMIT.....	10
2.3.1 Vështrim i përgjithshëm.....	10
2.3.2 Pronësia e tokës dhe të drejtat pronësore	11
2.3.3 Kompensimi.....	11
2.3.4 Ndihma për zhvendosje.....	11
2.3.5 Planifikimi dhe zhvillimi i territorit.....	11
2.3.6 Ndërtimet informale që prekin brezin e sipërfaqes së tokës hekurudhore	13
2.4 POLITIKA E ZBATUESHME E BERZH-IT.....	14
2.5 MUNDËSITË DHE ZGJIDHJET	14
3. INFORMACION PËR ZONËN E PROJEKTIT	16
3.1 ZONAT E PREKURA NGA PROJEKTI.....	16
3.2 PËRDITËSIM I AKTIVITETEVE TË BLERJES SË TOKËS.....	19
3.3 STUDIMI SOCIO-EKONOMIK I AOS	20
3.3.1 Prezantimi.....	20
3.3.2 Studime ekonomike të kryera.....	20
3.3.3 Metodologjia për mbledhjen e të dhënave bazë	20
3.3.4 Anketa e aseteve	21
3.4 TË DHËNA SHITESË.....	21
3.4.1 Kufizimet e studimit - aksesit i kufizuar në të dhëna	23
4. NDIKIMET E PROJEKTIT	23
4.1 PLANET E PËRGJITHSHME VENDORE (GLP).....	24
4.1.1 Statusi i GLP-ve të katër komunave	24
4.1.2 Përcaktimi/Kategoritë e përdorimit të tokës së projektit.....	24
4.1.3 Analiza e detajuar e përdorimit të tokës së parcelave të tokës të prekura	25
4.1.4 Të dhëna të përgjithshme për parcelat e prekura nga toka	29
4.1.5 impakti kryesor i tokës dhe jetesës.....	29
4.1.6 impaktet kryesore në struktura	31
4.1.7 Rezultatet e anketës nga Zona e Studimit AoS.....	32
4.1.8 Grupet e cënueshme	36
4.1.9 Ndikimi socio-ekonomik i Covid 19	36
5. PARIMET DHE ÇËSHTJET KYÇE TË MARRJES / KOMPENSIMIT TË TOKËS	37
6. TË DREJTAT DHE KOMPENSIMI	39
6.1 METODOLOGJIA E KOMPENSIMIT TË TOKËS (URBANE DHE BUJQËSORE)	39
6.1.1 Metodologjia e Vlerësimit.....	40
6.1.2 Të dhënat dhe mbledhja e kërkimit	40
6.1.3 Analiza e Vlerësimit	40
6.2 KOMPENSIMI PËR TOKAT JETIME.....	46

6.3	KOMPENSIMI PËR TË LASHTAT DHE DRUFRUTORET	47
6.4	KOMPENSIM PËR STRUKTURAT E BANIMIT / BIZNESIT	49
6.5	KOMPENSIMI PËR HUMBJET E LIDHURË ME BIZNESIN	49
6.6	KOMPENSIMI PËR PUNËSIM TË PËRKOHSHËM TË TOKËS	50
6.7	KOMPENSIMET E TJERA.....	50
6.8	MATRICA E TË DREJTËS.....	51
6.9	KOSTOT DHE BUXHETI.....	55
7.	SHPALLJA E INFORMACIONIT DHE KONSULTIMET PUBLIKE.....	55
7.1	SHPALLJA E INFORMACIONIT DHE KONSULTIMET E MBAJTUARA DERI ME SOT.....	55
7.2	ZBULIMI I PLANIFIKUAR I INFORMACIONIT DHE KONSULTIMET	56
8.	ZBATIMI I LALRP	57
8.1	ZBATIMI.....	57
8.2	MONITORIMI DHE VLERËSIMI.....	59
8.3	RAPORTIMI	60
8.4	MEKANIZMI I ANKESAVE	62
	SHTOJCA 1: INFORMACIONI I HARTAVE DHE KADASTRES	64
	SHTOJCA 2: STUDIME DHE RAPORTE VLERËSIMI SOCIO-EKONOMIKE	64
	SHTOJCA 3: MATRICA DHE BUXHETI I SHPRONËSIMIT	64
	ANEKSI 4: PROGRAMI I PUNËS SË KONTRAKTORIT TË PUNIMEVE	64
	SHTOJCA 5: SHTOJCA E PYETJES SOCIO-EKONOMIKE	64
	<i>Figura 1: Komponentët e projektit</i>	<i>6</i>
	<i>Figura 2: Harta që tregon parcelat e prekura përgjatë gjithë segmentit të ri hekurudhor .</i>	<i>17</i>
	<i>Figura 3: Harta që tregon parcelat e prekura në stacionin hekurudhor Kashar</i>	<i>18</i>
	<i>Figura 4: Harta që tregon parcelat e prekura të vendosura përpara PTT-së së re të Tiranës</i>	<i>18</i>
	Tabela 1: Institucionet kryesore të përfshira në procesin e shpronësimit	9
	Tabela 2: Përmbledhje e boshllëqeve dhe zgjidhjeve	14

LISTA E SHKURTESAVE

AoS	Fusha e Studimit
VKM	Vendimi i Këshillit të Ministrave
BERZH	Banka Evropiane për Rindërtim dhe Zhvillim
ESAP	Plani i Veprimit Mjedisor dhe Social
HSH	HEKURUDHA SHQIPTARE Sh.A. (HEKURUDHA SHQIPTARE Sh.A.)
LAF	Kuadri i Marrjes së Tokës
LALRP	Plani i Marrjes së Tokës dhe Rivendosjetë Jetesës
MIE	(Shqip) Ministria e Infrastrukturës dhe Energjisë
PAP	Njerëzit e prekur nga projekti
PMIU	(HSH) Njësia e Menaxhimit dhe Zbatimit të Projektit
PR	(BERZH) Kërkesa e Performancës
PTT	Terminali i Transportit Publik
SAC	(Shqip) Agjencia Shtetërore e Kadastrës
SAE	Agjencia Shtetërore e Shpronësimit

LISTA E PËRKUFIZIMEVE PËR KUSHTET E PËRDORUR NË KËTË DOKUMENT

REGJISTRIMI DHE SONDAZH SOCIO-EKONOMIK	Regjistrimi është një proces për përpilimin e një kampioni 100% të individëve, familjeve dhe bizneseve (formale ose joformale) të cilat do të zhvendosen fizikisht dhe/ose ekonomikisht nga një projekt. Anketa socio-ekonomike përdoret për të përcaktuar dhe analizuar kushtet socio-ekonomike të individëve, familjeve dhe bizneseve (formale ose joformale) të cilat do të zhvendosen fizikisht dhe ekonomikisht nga një projekt.
KOMPENSIMI	Pagesa me para në dorë për humbjen e një aktivi ose një burimi që është blerë ose ndikuar nga projekti.
DATA E PRERJES	Data pas së cilës kushdo që zhvendoset në zonën e projektit nuk ka më të drejtë për kompensim dhe/ose ndihmë.
BERZH KATEGORITË E PERSONAVE TË ZHVENDOSUR	<i>Kategoria 1:</i> ata që kanë të drejta formale ligjore mbi tokën (përfshirë të drejtat zakonore dhe tradicionale të njohura sipas ligjeve kombëtare). <i>Kategoria 2:</i> ata që nuk kanë të drejta ligjore formale për tokën në kohën e regjistrimit, por që kanë një pretendim për tokën që njihet ose njihet sipas ligjeve kombëtare. <i>Kategoria 3:</i> ata që nuk kanë asnjë të drejtë ligjore ose pretendim të njohur për tokën që zënë.
ZHVENDOSJA EKONOMIKE	Humbja e aseteve (përfshirë tokën) ose aksesit në asete që çon në humbje të të ardhurave ose mjeteve të jetesës si rezultat i blerjes së tokës në lidhje me projektin ose kufizimit të aksesit në burimet natyrore. Njerëzit ose ndërmarrjet mund të zhvendosen ekonomikisht me ose pa përjetuar zhvendosje fizike.
RREGULLIM PAVULLNETAR	Risistemimi është i pavullnetshëm kur toka fitohet nëpërmjet aplikimit të pushteteve shtetërore. Veprimet mund të ndërmerren pa pëlqimin e informuar të personit të zhvendosur ose pa fuqinë e zgjedhjes.
RESTAURIMI I JETESËS	Masat që do të ndërmerren për të ndihmuar PAP të zhvendosur fizikisht dhe ekonomikisht për të përmirësuar jetesën dhe standardet e tyre të jetesës ose të paktën për t'i rikthyer ato, në terma realë, në nivelet e para zhvendosjes ose në nivelet që mbizotëronin përpara fillimit të zbatimit të projektit, cilado qoftë më të larta.
VLERA E TREGUT	Vlera e tregut llogaritet në bazë të çmimeve të pronës në zonën në të cilën prona e caktuar shpronësohet, e cila mund të arrihet për një pronë të caktuar në treg, në varësi të ofertës dhe kërkesës në atë moment të përcaktimit të çmimit.
KOSTO E LËVIZJES	Kompensimi në para për kostot që lidhen drejtpërdrejt me lëvizjen/zhvendosjen e një familjeje ose biznesi.
ZHVENDOSJA FIZIKE	Humbja e shtëpisë/apartamentit, banesës ose strehës si rezultat i blerjes së tokës në lidhje me projektin që kërkon që personi(ët) e prekur të lëvizin në një vend tjetër.
PERSONAT E PREKUR	Çdo person i cili, si rezultat i marrjes së tokës të kërkuar nga projekti, humbet të drejtën për

NGA PROJEKTI (PAP)	të zotëruar, përdorur ose ndryshe përfitim nga një strukturë e ndërtuar, tokë (rezidenciale, bujqësore, kullota ose toka të pazhvilluara/të papërdorura), kultura vjetore ose shumëvjeçare dhe pemët, ose çdo aktiv tjetër fiks ose i luajtshëm, plotësisht ose pjesërisht, përgjithmonë ose përkohësisht.
VLERA ZËVENDËSUESE	Vlera e llogaritur si vlera e tregut të aktivitetit plus kostot e transaksionit të tilla si taksat, taksat e pullës, tarifat ligjore dhe të noterizimit, tarifat e regjistrimit, kostot e udhëtimit dhe çdo kosto tjetër të tillë që mund të shkaktohet si rezultat i transaksionit ose transferimit të pronës. Kompensimi me vlerën e plotë të zëvendësimit është i mjaftueshëm që personi i prekur të zëvendësojë tokën, strukturat dhe asetet e tjera të prekura nga projekti me të njëjtin standard ose më të mirë në një vend tjetër.
KUADRI I MARRJES SË TOKËS	Një dokument i zhvilluar kur natyra ose madhësia e saktë e blerjes së tokës ose kufizimet në përdorimin e tokës në lidhje me një projekt me potencial për të shkaktuar zhvendosje fizike dhe/ose ekonomike nuk dihet për shkak të fazës së zhvillimit të projektit. Qëllimi i një kuadri është të përshkruajë ndikimet e mundshme që lidhen me blerjen e tokës dhe të përshkruajë parimet që do të ndiqen për t'i trajtuar ato. Pasi të përcaktohen komponentët individualë të projektit dhe informacioni i kërkuar bëhet i disponueshëm, korniza shërben si bazë për zhvillimin e një plani të detajuar (shih pikën më poshtë).
PLANI I BLERJES SË TOKËS DHE RESATURIMI I MJETEVE TË JETESË	Dokumenti në të cilin një klient specifikon procedurat që do të ndjekë dhe veprimet që do të ndërmarrë për të zbutur efektet negative, për të kompensuar humbjet dhe për të ofruar përfitime zhvillimi për personat dhe komunitetet e prekura nga një projekt investimi. Qëllimi i planit është t'u prezantojë të gjitha palëve të interesuara, përfshirë personat e prekur, se cilët saktësisht do të preken nga përvetësimi i tokës, si dhe nga kush do të zbatohet përvetësimi, si dhe afatin kohor dhe burimet.
PALET E INTERESIT	Çdo dhe të gjithë individët, grupet, organizatat dhe institucionet e interesuara dhe potencialisht të prekura nga një projekt ose që kanë aftësinë për të ndikuar në një projekt.
GRUPET E CENUESHME	Këto grupe përfshijnë njerëz të cilët, për shkak të gjinisë, përkatësisë etnike, moshës, paaftësisë fizike ose mendore, disavantazhit ekonomik ose statusit social, mund të ndikohen më negativisht nga zhvendosja se të tjerët dhe të cilët mund të jenë të kufizuar në aftësinë e tyre për të përfituar nga ndihma e zhvendosjes dhe përfitimet e lidhura me zhvillimin. Grupet vulnerabël në kontekstin e zhvendosjes përfshijnë gjithashtu njerëzit që jetojnë nën kufirin e varfërisë, pa tokë, të moshuarit, familjet me kryefamiljare gra dhe fëmijë, pakicat etnike, komunitetet e varura nga burimet natyrore ose persona të tjerë të zhvendosur që mund të mos mbrohen përmes tokës kombëtare. legjislacioni për kompensimin ose titullin e tokës.

1. PREZANTIMI

1.1 PËRSHKRIMI DHE KONTEKSTI I PROJEKTIT

Banka Evropiane për Rindërtim dhe Zhvillim ("BERZH") ka miratuar një kredi sovrane prej 36.87 milionë € për Republikën e Shqipërisë, për të financuar një program përmirësimi të infrastrukturës hekurudhore në dobi të Hekurudhave Shqiptare Sh.a. (Hekurudha Shqiptare - "HSH") – shoqëri shtetërore e cila është nën juridiksionin e Ministrisë së Infrastrukturës dhe Energjisë së Shqipërisë ("MIE").

Huaja do të financojë komponentët e mëposhtëm ("Projekti"):

- **Komponenti A:** rehabilitimi i linjës ekzistuese hekurudhore Durrës-Tiranë Terminali i Transportit Publik (PTT) (gjatësia 34.2 km); dhe
- **Komponenti B:** ndërtimi i një linje të re hekurudhore nga Tirana PTT në Aeroportin Ndërkombëtar të Tiranës (gjatësia 4.7 km).

Objekti i projektit është rigjallërimi i infrastrukturës hekurudhore në Shqipëri dhe rritja e transportit hekurudhor duke përmirësuar infrastrukturën dhe funksionimin hekurudhor dhe duke siguruar sigurinë dhe ndërveprueshmërinë.

Të dy komponentët janë paraqitur në Figura 1 më poshtë.

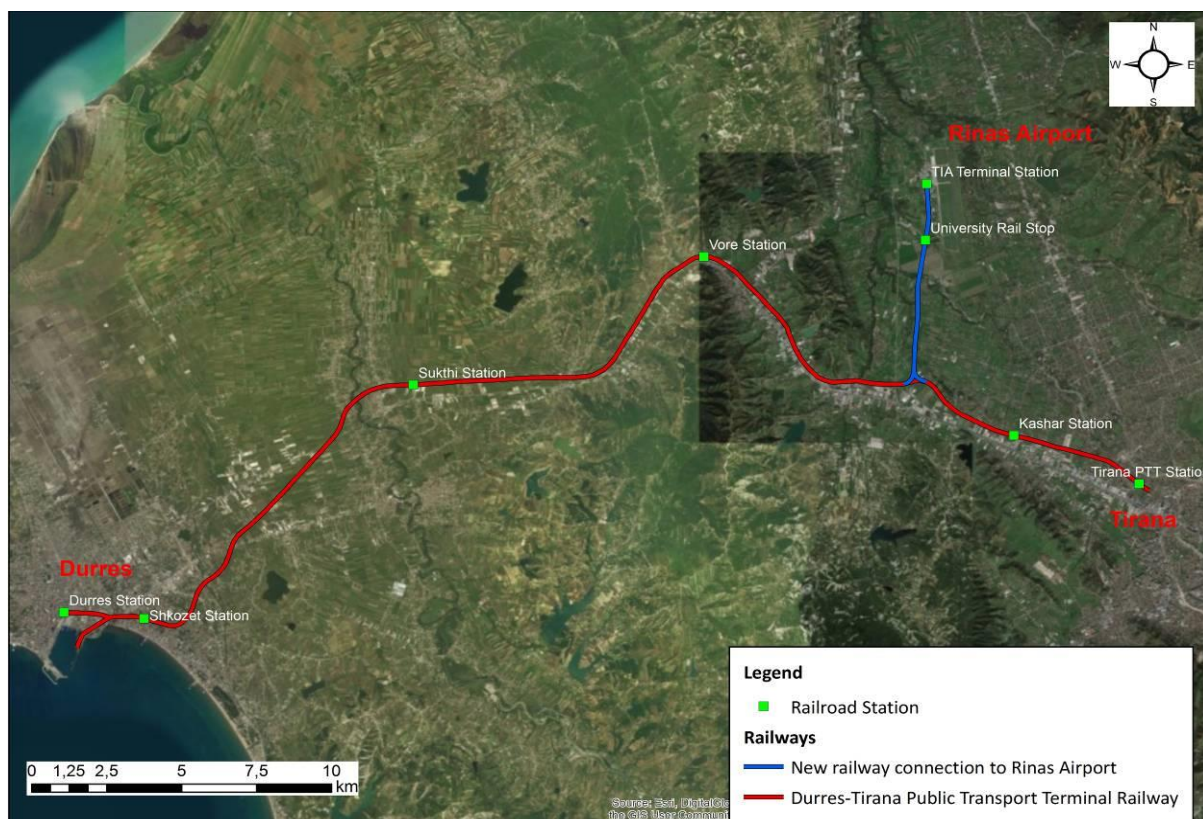


Figura1: Komponentët e projektit

Komponenti A: Rehabilitimi i linjës ekzistuese hekurudhore Durrës-Tiranë

Linja hekurudhore fillimisht u rehabilitua midis 1996 dhe 1998. Ajo strehon trafikun e pasagjerëve dhe mallrave. Aktualisht operon me katër stacione: Shkëzet, Sukthi, Vore dhe Kashar. Ish-stacioni i terminalit të Tiranës në qendër të qytetit u shkatërrua dhe do të integrohet një terminal i ri (PTT i ri i Tiranës) i cili ndodhet në një distancë prej rreth 4 km nga stacioni i vjetër hekurudhor i Tiranës.

Aktualisht infrastruktura është në gjendje shumë të keqe duke rezultuar në shpejtësi shumë të ngadalta për disa arsye, ndër të cilat më kryesoret janë:

- Në 15 vitet e fundit, fondet janë vënë në dispozicion vetëm për mirëmbajtjen dhe riparimin absolutisht thelbësor të infrastrukturës
- Sistemi i sinjalizimit u shkatërrua kryesisht gjatë periudhave të trazirave në 1991 dhe 1997 dhe aktualisht sistemi funksionon pa sinjalizim
- Kufizimet e shpejtësisë rregullohen kryesisht nga gjendja e pistave dhe kalimet e shpeshta të paautorizuara në nivel.

Punimet e planifikuara rehabilituese përfshijnë:

- Përmirësimi i linjës duke zëvendësuar superstrukturën ekzistuese, me një gjatësi totale prej 34.2 km
- Përmirësimi i nënstrukturës së linjës me anë të një seksioni kryq
- Përmirësimi dhe/ose zgjerimi i rrjetit të kullimit
- Zbatimi i superstrukturës së re për linjën e degëzimit Shkozë - Porti i Durrësit
- Dizajni gjeometrik i përmirësuar i linjës hekurudhore
- Rehabilitimi i linjave dytësore të stacioneve, çelsave dhe platformave të stacioneve
- Masat për përmirësimin e kapacitetit mbajtës të urave ekzistuese për të mundësuar ngarkesa të synuara, së bashku me punimet për mbrojtjen e urave.
- Rrethimi i korridorit hekurudhor
- Racionalizimi i vendkalimeve (kryqëzimeve) në nivel me rrjetin rrugor; integrimi i kryqëzimeve "të autorizuar" në sistemin e sinjalizimit dhe rrethimi i kalimeve "të paautorizuara" - arbitrare.
- Linja e rehabilituar do të jetë në përputhje me standardet nga 100 km/h deri në 120 km/h.
- Instalimi i një sistemi të ri sinjalistik – telekomunikues në përputhje me specifikimet teknike të BE-së për ndërveprim.

Komponenti B: Ndërtimi i një linje të re hekurudhore nga PTT e Tiranës në aeroportin e Rinasit

Linja e re hekurudhore përmban:

- Ndërtimi i një lidhjeje të re hekurudhore për të lidhur linjën ekzistuese Durrës me Tiranën PTT me Aeroportin Ndërkombëtar të Tiranës, me një gjatësi prej 4.7 km.
- Ndërtimi i një terminali hekurudhor në Aeroportin Ndërkombëtar të Tiranës
- Sigurimi i një ndalesë të ndërmjetme hekurudhore në zonën e Universitetit Epoka
- Rivendosja e rrjetit rrugor lokal të zonës përgjatë linjës së re hekurudhore
- Instalimi i një sistemi të ri sinjalistik – telekomunikues, të integruar me sistemin e linjës Durrës-Tiranë.

Linja e re përfshin katër kalime në nivel me rrugët kryesore dhe 2350 m rrugë shërbimi paralel me linjën, të cilat sigurojnë rivendosjen e lidhjes përgjatë linjës, integrimin e rrjetit rrugor lokal dhe aksesin në pronat dhe tokat e përdorura në zonë.

Bazuar në projektin e projektit dhe studimet socio-ekonomike, shpronësimi i tokës për ndërtimin e linjës së re hekurudhore nga Tirana në aeroportin e Rinasit është identifikuar si ndikimi kryesor social i Projektit.

1.2 OBJEKTIVI DHE FUSHËVEPRIMI I PLANIT TË BREJTIMIT TË TOKËS DHE RISHTURIMIT TË JETËSISË

Hekurudhat Shqiptare (HSH) ka përgatitur këtë Plan të Marrjes së Tokës dhe Rivendosjes së Jetesës ("LALRP"), me qëllim adresimin e ndikimeve të mundshme të marrjes së tokës për Projektin, në përputhje me:

- Ligjet dhe rregulloret në fuqi në Shqipëri,
- të BERZH-it Mjedisoredhe Politika Sociale 2019¹, veçanërisht Kërkesa e Performancës (PR) 5: Blerja e Tokës, Zhvendosja e Pavullnetshme dhe Zhvendosja Ekonomike.

Ky LALRP është përgatitur në bazë të Kornizës së Përvetësimit të Tokës ("LAF") e cila është përgatitur nga MIE dhe miratuar nga BERZH në fazat e mëparshme të Projektit me synimin për të përshkruar parimet e përgjithshme, procedurat dhe kuadrin e të drejtave në lidhje me ndikimet e mundshme të blerjes së tokës që kërkohen për Projektin. Prandaj, LAF është baza për zhvillimin e këtij LALRP të detajuar, dhe tLALRP i tij duhet të lexohet në lidhje me LAF.

¹Teksti i plotë i Politikës gjendet në: <http://www.ebrd.com/news/publications/policies/environmental-and-social-policy-esp.html>

Ky LALRP ofron detaje më të sakta mbi Personat e Ndikuar nga Projekti (PAP), kriteret e pranueshmërisë dhe procedurat që do të zbatohen për Projektin në përputhje me Kornizën dhe në përputhje me PR5 ESP EBRD. It specifikon procedurat që do të ndiqen nga Agjencia Shtetërore e Shpronësimit dhe veprimet që do të ndërmerren për të rivendosur dhe kompensuar siç duhet njerëzit dhe komunitetet e prekura.

Objektivat e kësaj LALRP janë të:

- zbut ndikimet e pafavorshme sociale dhe ekonomike nga blerja e tokës ose kufizimet në përdorimin dhe aksesin e tokës nga personat e prekur duke ofruar kompensim për humbjen e aseteve me koston e zëvendësimit dhe duke siguruar që aktivitetet e zhvendosjes të zbatohen me zbulimin e duhur të informacionit, konsultimin dhe pjesëmarrjen e informuar nga të prekurit;
- të përmirësojë ose, të paktën, të rivendosë jetesën dhe standardet e jetesës së personave të zhvendosur në nivelet para projektit;
- përmirësimin e kushteve të jetesës në mesin e personave të zhvendosur përmes sigurimit të strehimit adekuat;
- të vendosë rregullime dhe procedura organizative për të monitoruar zbatimin e planit të zhvendosjes dhe të ndërmerren veprime korrigjuese sipas nevojës.

1.3 STATUSI I AKTIVITETEVE TË BREJTIMIT TË TOKËS

Që nga tetori 2021, HSH PMIU ka filluar aktivitetet përgatitore në përputhje me Planin e Veprimit Mjedisor dhe Social të Projektit (PSM) duke kryer këto aktivitete:

- metodologjia e përditësuar e anketimit socio-ekonomik dhe e kompensimit;
- ka kryer regjistrimin dhe verifikimin dhe përditësimin e inventarit të pasurisë;
- vlerësimi i pronave dhe ndërmarrjeve të zhvendosura ekonomikisht;
- llogaritja e kompensimit të PAP;

Ekipi i Shpronësimit të HSH kreu studimin socio-ekonomik dhe verifikimin dhe përditësimin e regjistrimit midis 20 nëntorit dhe 21 janarit. Data e fundit është janar 2021.

Përveç kësaj, dizajni i projektit është përditësuar më tej nga Kontraktori i Punëve dhe rezultatet e planit përfundimtar të shpronësimit janë përfshirë gjithashtu në këtë Plan.

Si përfundim, bazuar në vlerësimet e kompensimit që aplikon koston e plotë të zëvendësimit e cila është në përputhje me kërkesat e KP5 të BERZH-it, kostoja totale e shpronësimit është 323,090,120.47 lekë (2,749,937,19 euro).

2. LIGJET DHE RREGULLORET

2.1 KUADRI LIGJOR KOMBËTAR DHE KOMPENSIMI

Ligji kryesor që rregullon shpronësimin dhe rregullon procesin e marrjes së tokës për projektin është Ligji Nr. 8561/1999 “Për shpronësimin dhe marrjen e përkohshme të pronës private për interes publik” (Ligji i Shpronësimit), i ndryshuar së fundmi me Ligjin Nr. 11/2020.

Ky ligj plotësohet me disa Vendime të Këshillit të Ministrave (VKM), udhëzime dhe rregullore, konkretisht:

- Ligji nr. 52/2018, “Për ratifikimin e marrëveshjes së grantit ndërmjet Republikës së Shqipërisë dhe Bankës Europiane për Rindërtim dhe Zhvillim për financimin e projektit “Hekurudha Shqipëri – Rehabilitimi i linjës hekurudhore Tiranë – Durrës dhe ndërtimi i një linje të re hekurudhore për Tirana International”. në kuadër të grantit nga Fondi i Investimeve i BE-së për Ballkanin Perëndimor (“WBIF”);
- Ligji nr. 11/2020, neni 8/ pika 2 “Për disa ndryshime dhe shtesa në ligjin nr.8561, datë 22.12.1999, “Për shpronësimet dhe përdorimin e përkohshëm të pronës, pronë private, për interes publik, i ndryshuar”;

- Ligji nr. 107/2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar;
- Vendimi i Këshillit të Ministrave (VKM) Nr. 686/2017 “Për Miratimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit”;
- VKM 408/2015 “Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit”, i ndryshuar;
- VKM Nr.127, datë 23.03.2000, “Për përmbajtjen dhe procedurat e paraqitjes së kërkesës dhe ose shpalljes fillestare të shpronësimit dhe marrjes së përkohshme të pronës private për interes publik”;
- VKM Nr. 138, datë 23.03.2000, “Për kriteret teknike për vlerësimin dhe llogaritjen e shumave të kompensimit të pronave private që do të shpronësohen për interes publik, të pronave të zhvlerësuara dhe të të drejtave të të tretëve. palët”, të ndryshuar;
- VKM Nr. 257, datë 11.04.2007, “Për kriteret dhe procedurat e kompensimit fizik me pronat shtetërore të subjekteve të shpronësuara, në raste të veçanta”;
- VKM Nr.89, datë 03.02.2016, “Për miratimin e vlerave të hartës së tokës në Republikën e Shqipërisë”;
- VKM nr.395, datë 13.05.2020 “Për organizimin dhe funksionimin e Agjencisë Publike të Shpronësimit”, miratuar pas ndryshimeve të ligjit nr.8561/1999 dhe krijimit të Agjencisë Shtetërore të Shpronësimit (“SAE”).
- Udhëzimi nr. 1, datë 05.10.2000, “Për kriteret teknike për llogaritjen e vlerës së pemëve frutore që shpronësohen për interes publik, në rastet kur mungojnë treguesit e blerjes së deklaruar”; dhe
- Rregullore të tjera për të drejtat mbi tokën dhe regjistrimin dhe për mbrojtjen sociale që do të merren parasysh.

2.2 INSTITUCIONET KYÇE NË PROCESIN E BLERJES SË TOKËS DHE RREGENDESIMIT

Institucionet përgjegjëse për ofrimin e secilit artikull/aktivitet në procesin e të drejtës, zbatimin e LARP dhe koordinimin e aktiviteteve të lidhura dhe të përshkruara në LARF, janë paraqitur në tabelën më poshtë.

Tabela1: Institucionet kryesore të përfshira në procesin e të drejtës

Institucionet	Përgjegjësitë kryesore gjatë shpronësimit/zhvendosjes
Qeveria e Shqipërisë (Këshilli i Ministrave)	Qeveria e Shqipërisë do të kompensojë personat e prekur nga projekti (PAP) për çdo humbje të aseteve fizike, të ardhurave dhe të ardhurave që rezultojnë nga zhvendosja ekonomike ose zhvendosja fizike, qofshin këto humbje të përkohshme apo të përhershme. Miraton shpronësimin me vendim.
Ministria e Infrastrukturës dhe Energjisë	I paraqet për miratim Këshillit të Ministrave kërkesën e konfirmuar/miratuar të shpronësimit.
Hekurudhat Shqiptare – Hekurudha Shqiptare (HSH)	Hekurudhat Shqiptare kanë përgjegjësinë përfundimtare për zbatimin e të gjithë komponentëve të projektit së bashku me Agjencitë e tjera Qeveritare. Kërkesën për shpronësim e paraqet pranë Agjencisë Publike të Shpronësimit.
Agjencia Shtetërore e Shpronësimit (në varësi të ministrit përgjegjës për zhvillimin urban/Ministria e Infrastrukturës dhe Energjisë)	Pasi një kërkesë për shpronësim paraqitet në Agjencinë Shtetërore të Shpronësimit (“SAE”), kjo e fundit urdhëron ngritjen e një komisioni ad hoc përgjegjës për ndjekjen dhe realizimin e procesit të shpronësimit. Komisioni është përgjegjës për të përcaktuar masën dhe llojin e kompensimit.
Ministria e Financave dhe Ekonomisë	Përcakton fondin e shpronësimit.
Njësitë e Qeverisjes Vendore	Bashkitë janë përgjegjëse për zhvillimin dhe monitorimin në terren të Planeve të Përgjithshme të Zhvillimit Vendor dhe për këtë arsye do të konsultohen në procesin e shpronësimit të tokës.
Agjencia Shtetërore e Kadastrës (KSHK)	Ofron informacion mbi tokën që do të shpronësohet, përpara se aplikimi të dërgohet në SAE. Agjencia Kadastrale është përgjegjëse

	për drejtimin e Sistemit të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, i cili jep informacion mbi pronën (sipërfaqen, llojin e tokës, vendndodhjen etj.) dhe për pronarët e saj dhe të drejtat e tyre mbi tokën. Pas procesit të shpronësimit, SHKK është përgjegjëse për regjistrimin e titujve të rinj mbi pronat e paluajtshme të shpronësuara.
Njësia e Qeverisjes Vendore	Në rast se nuk ka informacion për zonën (regjistrimi i parë nuk është bërë), autoritetet vendore janë përgjegjëse për të dhënë të dhëna për tokën dhe të drejtat e pronësisë.
Gjykatat Administrative	Adresimi i ankesave për masën e kompensimit të parashikuar në Vendimin e Këshillit të Ministrave për miratimin e shpronësimit.

2.3 PROCESI I SHPRONËSIMIT

2.3.1 Vështrim i përgjithshëm

Ligji i Shpronësimit rregullon procesin e shpronësimit të pronave të përhershme dhe/ose përkohësisht të uzurpuara (toka dhe struktura), në interes të publikut për veprimtari që nuk mund të kryhen në mënyrë tjetër dhe që sjellin përfitim më të madh për publikun. Ligji parashikon kompensim në raste të tilla dhe edhe kur toka është e zënë përkohësisht. Vetëm pronat e regjistruara dhe pronarët zyrtarë të ligjshëm të pronave kanë të drejtë të përfitojnë nga ligji.

Shpronësimi mund të bëhet në favor të shtetit dhe të personave juridikë publikë ose privatë, vendas ose të huaj, për realizimin e një projekti, investimi, në çdo rast në përputhje me ligjin e shpronësimit dhe gjithmonë për një interes publik. Subjekti, në favor të të cilit bëhet shpronësimi, paraqet kërkesën për shpronësim në SAE.

Procesi i shpronësimit në rastin e rehabilitimit të një linje hekurudhore është iniciuar nga HSH, e cila paraqet një kërkesë shpronësimi në SAE. Ky aplikacion përmban informacione për pronësinë dhe të drejtat e tjera siç shfaqen në Sistemin Informativ Kadastral. Për pronat që nuk janë regjistruar ende (regjistrimi fillestar), të dhënat e pronësisë mbledhen nga burime të tjera lokale. Ky informacion quhet Dosja e Shpronësimit. Me marrjen e aplikimit, SAE urdhëron ngritjen e një komisioni ad hoc për të ndjekur dhe kryer procesin e shpronësimit.

Brenda 10 ditëve nga dita e njoftimit për pranimin e kërkesës për shpronësim, lidhet një marrëveshje ndërmjet SAE-së dhe aplikantit në favor të të cilit kërkohet shpronësimi.

Brenda 10 ditëve nga lidhja e marrëveshjes me subjektin që aplikon për shpronësim, SAE fillon të përmbushë procedurat e njoftimit të drejtpërdrejtë për çdo pronar ose bashkëpronar të pronave private që kërkohen të shpronësohen si dhe për personat e tretë që lidhen me kompensimin e tyre.

SAE e publikon kërkesën për shpronësim në Fletoren Zyrtare, në një gazetë me tirazh kombëtar dhe në një gazetë lokale për një periudhë njëjavore. Çdo palë e tretë e prekur nga shpronësimi ka të drejtë, jo më vonë se 15 ditë nga publikimi; paraqesin kërkesat e tyre të shoqëruara me dokumentet përkatëse në SAE.

Kur pretendimet e një pale të tretë për pronësinë si dhe për kushtet e shpronësimit të ofruara verifikohen të jenë në përputhje me ligjin, SAE vazhdon me shpronësimin.

Për vlerësimin e pronave private apo të drejtave të tjera reale të personave të tretë që janë objekt shpronësimi, komisioni do të marrë në konsideratë natyrën e pasurisë, vlerën fillestare, vlerën e amortizuar dhe vendndodhjen. Në përfundim të procedurave paraprake për shpronësimin, ministri kompetent për zhvillimin urban (Ministri i Infrastrukturës dhe Energjisë) i paraqet Këshillit të Ministrave propozimin për shpronësim. Shpronësimi dhe vlera e kompensimit përcaktohen në vendimin e Këshillit të Ministrave.

2.3.2 Pronësia e tokës dhe të drejtat pronësore

Reforma për tokën dhe pronën filloi në Shqipëri në fillim të viteve '90, e karakterizuar nga disa ligje për pronësinë dhe të drejtat e pronësisë mbi tokën si ligji nr. 7501 “Për tokën”, ligji nr. 7843 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme” etj. Pothuajse 30 vjet më vonë, reforma është ende në vazhdim, dhe disa çështje mbeten ende të pazgjidhura, p.sh., regjistrimi fillestar i pronave, kostot e larta të legalizimit, procedurat komplekse administrative dhe një numër i madh mosmarrëveshjesh pronësie në gjykatë. Afati për legalizimin e ndërtimeve informale ka skaduar prej kohësh dhe tashmë Agjencia Kadastrale po shqyrton të gjitha aplikimet për legalizimin e ndërtimeve/ndërtesave informale.

2.3.3 Kompensimi

Komisioni i Shpronësimit vlerëson pronat e prekura dhe jep kompensimin përkatës, të miratuar nga Këshilli i Ministrave, në përputhje me VKM nr. 138, datë 23.03.2000, “Për kriteret teknike për vlerësimin dhe llogaritjen e masës së kompensimit të pronat private që do të shpronësohen për interes publik, të pronave të zhvlerësuara dhe të të drejtave të të tretëve”.

Pronat kategorizohen si:

- Kategoria nr. 1 Objektet e ndërtimit: (a) strukturat e banimit dhe (b) çdo strukturë tjetër në vend të banimit (magazina, dyqanet, etj.);
- Kategoria nr. 2 Tokë bujqësore;
- Kategoria nr. 3 Tokë ndërtimore;

Për (a) strukturat e banimit, vlerësimi vendoset si mesatarja e çmimit të transaksionit për shitjet në të njëjtën zonë kadastrale, siç përcaktohet nga Agjencia Shtetërore Kadastrale. Në rast se një informacion i tillë nuk disponohet, vlerësimi do të bëhet në bazë të kostove të ndërtimit, duke përdorur standardet e dhëna nga Enti Kombëtar i Banesave (Enti Kombëtar i Banesave).

Metoda e vlerësimit të kostos së ndërtimit përdoret edhe për kompensimin e objekteve industriale ose bujqësore. Çmimi i kompensimit për tokën bujqësore, tokën ndërtimore, pyjet, pemët frutore etj., bazohet në VKM nr. 89, datë 03.02.2016, “Për miratimin e vlerave të hartës së tokës në Republikën e Shqipërisë”. Nëse një informacion i tillë mungon në VKM, zbatohet metoda e standardit, e cila konsiston në çmimin mesatar të shitjes së transaksionit të ngjashëm brenda të njëjtës zonë kadastrale në tre muajt e fundit.

Vlerësimi për frutat dhe pemët bëhet duke përdorur metodën e kostos (investimet, numri i bimëve, sipërfaqja, shpenzime të tjera etj.). Vlerësimi i të korrave bëhet në bazë të produktivitetit të pritur.

Me ndryshimet e fundit të bëra në ligjin për shpronësimin, masa e kompensimit për asetet, pronat private, të cilat shpronësohen për interes publik, për realizimin e projekteve dhe investimeve në bazë të një marrëveshjeje ndërkombëtare të ratifikuar me ligj, llogaritet në përputhje me dispozitat e kësaj marrëveshjeje, me kusht që të përcaktohet edhe mënyra e llogaritjes së shumës së shpërblimit.

2.3.4 Ndihma për zhvendosje

Ligji nr. 22/2018 “Për Strehimin Social” përcakton kuadrin ligjor për zhvillimin e programeve sociale të strehimit në bashkitë shqiptare dhe parashikon kategoritë e personave apo grupeve vulnerabël. Ligjet e tjera për ndihmën e ofruar nga shteti për grupet vulnerabël (p.sh. të verbër, tetraplegjikë) mund të përdoren si bazë për zhvillimin e programeve të zhvendosjes për grupet vulnerabël. Rsisistemi (kompensimi në natyrë) megjithatë është një opsion i bazuar në nenin 19/4 të Ligjit të Shpronësimit. Neni i fundit i Ligjit të Shpronësimit pranon se autoritetet e shpronësimit mund të miratojnë gjithashtu shpronësimin në natyrë si një alternativë kompensimi.

2.3.5 Planifikimi dhe zhvillimi i territorit

Ligji Nr. 107/2014 “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit”. i ndryshuar, rregullon planifikimin e territorit në Shqipëri. Ligji synon të sigurojë zhvillimin e qëndrueshëm, përdorimin racional të burimeve aktuale dhe të ardhshme, mbrojtjen e burimeve natyrore dhe ofrimin e mundësive të barabarta.

Vendim KM: VKM 686/2017 “Për Miratimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit” përmban rregulla për krijimin, zbatimin dhe monitorimin e planit territorial vendor dhe kombëtar, si dhe për arritjen e uniformitetit të dokumenteve të planifikimit;

VKM 408/2015 “Për Miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit”, i ndryshuar, ofron kushte dhe procedura të detajuara për zhvillimin dhe zbatimin e kontrolleve të zhvillimit.

Përgjithshme Kombëtare (Plani GNP), është instrumenti më i lartë i planifikimit në territorin shqiptar, i cili parimet dhe objektivat orientojnë çdo dokument tjetër planifikimi. PBB-ja ofron kuadrin strategjik të referencës për zhvillimin e qëndrueshëm të territorit, me qëllim sigurimin e një zhvillimi të balancuar social-ekonomik të vendit, menaxhimin e përgjegjshëm të burimeve natyrore, mbrojtjen e mjedisit dhe garanton përdorimin racional të tokës. Me miratimin e GNP-së, nuk do të lejohen ndërtime të reja në tokat bujqësore, të cilat nuk i shërbejnë Sistemit Bujqësor.

Plani i Integruar Sektorial (PSP) për zonën ekonomike Tirane-Durres, jep strategjinë dhe politikat e zhvillimit për territoret e Bashkive Tiranë, Durrës, Krujë, Vorë, Kamzë, të cilat do të merren parasysh nga bashkitë gjatë hartimit dhe miratimit të PPP-ve.

- *Objektivi Strategjik 1:* Zhvillimi i Qëndrueshëm Ekonomik;
- *Objektivi strategjik 2:* Përmirësimi i cilësisë së jetës në qendrat urbane e rurale, nëpërmjet katër Rrigjenerimit/Densifikimit/Konsolidimit/Integrimit;
- *Objektivi Strategjik 3:* Përmirësimi i infrastrukturës, transportit dhe lëvizshmërisë
- *Objektivi Strategjik 4:* Mbrojtja dhe përmirësimi i mjedisit natyror

Më tej, politikat e zhvillimit të territorit sektorial janë përcaktuar në GNP për të arritur katër objektivat strategjike:

- Politikat e Zhvillimit Ekonomik
- Politikat e Zhvillimit Urban.
- Politikat e Zhvillimit Rural
- Të tjera...

GNP thekson se duhet të shmangët ndryshimi i përdorimit të tokës për tokë bujqësore në atë urbane. Konsolidimi duhet të arrihet nëpërmjet ruajtjes së tokës bujqësore dhe forcimit të marrëdhënies rural-urban.

Ndërsa PSK i përcakton territoret në përfundim të aeroportit të Rinasit si Pol Urban, territoret e fshatrave që përshkohen nga rruga hekurudhore përcaktohen si zona bujqësore. Zonat bujqësore janë zonat me fokus zhvillimin bujqësor, ku të ardhurat primare rrjedhin nga bujqësia. Përdorimi i tokës në këto zona do të orientohet larg presionit të aktiviteteve urbane. Bashkitë nëpërmjet GLP-ve duhet t'i japin prioritet aktivitetit bujqësor, duke shmangur përhapjen e urbanizimit. Ai siguron gjithashtu instrumentin e konsolidimit dhe përdorimit të tokës bujqësore.

Planet e Përgjithshme Vendore të katër Bashkive përfshirë, si më poshtë:

Bashkia Tiranë: Vendim nr.1, datë 14.04.2017 i KKT “Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë”

Bashkia Vorë: Vendimi nr.3, datë 17.05.2019 i KKT “Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Vorë”; <https://planifikimi.gov.al/index.php?eID=dumpFile&t=f&f=4525&token=7b6dc9aae5b563b08f62f92d7a0f8fdd5964bde0>

Bashkia Kamzë: Vendimi nr. 8, datë 20.12.2012 Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Kamzë”

Bashkia Krujë: Vendimi nr.5, datë 08.02.2017 i KKT “Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Krujë” dhe Vendimi nr.75, datë 10.08.2018 i Kryetarit të Bashkisë Krujë “Plan i Detajuar Vendor, Njësia Strukturore NI-UB. -045”.

GLP-të janë kuadri ligjor për mbrojtjen dhe përdorimin e territorit administrativ të njësive të qeverisjes vendore (NJQV). Një bashkie i kërkohet të zhvillojë një GLP, e cila paraqet një vizion për të ardhmen e saj, me një strategji afatgjatë për zbatimin e projekteve të rëndësishme për pushtetin vendor. Një GLTP, sipas VKM 686/2017, përmban disa nëndokumente, duke përfshirë: Analizën dhe Vlerësimin e Territorit, i cili shqyrton kushtet ekzistuese; një Strategji Territoriale, e cila paraqet një vizion për zhvillimin e ardhshëm; dhe Planin i Zhvillimit të Territorit, i cili është një plan veprimi zbatues. Një nga elementët më të rëndësishëm të GLP-ve është plani i përdorimit të tokës dhe zhvillon konceptet e planifikimit për njësitë/zonat e zhvillimit strategjik të bashkisë.

Gjithashtu, GLP-të përmbajnë parametrat e zhvillimit brenda një njësie ose njësive strukturore, të njohura si pasaporta zhvillimi, si dhe harta treguese. Pasaportat rregullojnë përdorimin, lartësinë, intensitetin, pengesat, madhësinë e parcelave, mbulimin e parcelave, raportin e sipërfaqes së dyshemesë dhe veçori të tjera të vendndodhjes dhe ndërtesës. Së bashku me treguesit e tjerë të planifikimit, këto rregullore lejojnë mundësi specifike zhvillimi dhe investimi, gjithmonë brenda kontekstit të kuadrit të planifikimit për bashkinë në tërësi.

Leja e zhvillimit për një parcelë të caktuar mund të merret duke plotësuar të gjitha kontrollet e planifikimit dhe zhvillimit të parcelës, duke ndjekur procedurat e përcaktuara në VKM 408/2015. Për njësitë ku kërkohet një Plan i Detajuar Vendor (PZHL), specifikat e zhvillimit jepen në PZHL. Ekziston vetëm një njësi strukturore NI - UB - 045, në Bashkinë Krujë për të cilën GLP kërkon një Plan të Detajuar Vendor dhe të gjitha njësitë e tjera strukturore të identifikuar brenda gjurmëve të projektit nuk kërkojnë PZHL.

2.3.6 Ndërtimet informale kalojnë me brezin e sipërfaqes së tokës hekurudhore

Ligji Nr. 142/2016 “Për Kodin Hekurudhor të Republikës së Shqipërisë” përcakton që linja hekurudhore të përfshijë: “rripin hekurudhor që përbëhet nga sipërfaqja e tokës me gjerësi minimale 5 m në të dy anët e pikës më të ulët të bodrumit hekurudhor. ose 5 m nga kanalet kulluese të dy anët e hekurudhës”.

Sipas nenit 118/1 të të njëjtit ligj, çdo formë ndërtimi përgjatë brezit hekurudhor është e ndaluar, përveç atyre që e ndajnë linjën hekurudhore. Çdo ndërtim që kërkohet të bëhet përgjatë brezit hekurudhor, duke përfshirë kalimet hekurudhore, i nënshtrohet miratimit paraprak të Autoritetit Hekurudhash Shqiptare (Hekurudha Shqiptare).

Ekzistojnë kufizime të tjera për mbrojtjen e linjës hekurudhore siç parashikohet në nenin 118/2 dhe 119 të ligjit nr. 142/2016. Kodi Hekurudhor ndalon çdo lloj ndërtimi përgjatë linjës hekurudhore, më afër se 25 metra nga linja, jashtë zonave urbane. Në zonat urbane, lejohet ndërtimi i ndërtesave të banimit dhe objekteve të tjera, përgjatë brezit të linjës hekurudhore, në një distancë prej 25 deri në 100 metra nga brezi hekurudhor.

Për ndërtimin e çdo lloj objekti që ndodhet në zonat urbane jashtë brezit të linjës hekurudhore dhe në një distancë deri në 25 metra nga ky brez, kërkohet leje nga Autoriteti Hekurudhor Shqiptar.

Shumë ndërtime informale janë ndërtuar në 20 vitet e fundit në Shqipëri për shkak të migrimit të brendshëm nga zonat rurale në ato urbane. Për të lejuar uzurpuesit të legalizojnë ndërtimet informale, Ligji nr. 9482, datë 03.04.2006 “Për legalizimin, planifikimin urban dhe integrimin e ndërtesave pa leje” është miratuar me qëllim formalizimin e këtyre ndërtimeve informale dhe zhvillimin e zonave përkatëse.

Vendimi i Këshillit të Ministrave i nxjerrë në zbatim të ligjit 9482/2006, nr. 280 i ndryshuar në vitin 2016, jep një listë të ndërtesave informale të përjashtuara nga procesi i legalizimit. Seksioni II, 2/b i VKM-së parashikon se ndërtesat/ndërtimet informale nuk mund të formalizohen kur prekin sistemin/linjat hekurudhore ose kalojnë brezin ekzistues hekurudhor të përcaktuar në Kodin Hekurudhor. Brezi hekurudhor përbëhet nga toka në të dy anët e linjës hekurudhore, me gjerësi 100 metra, duke filluar nga skaji i jashtëm i linjës hekurudhore.

2.4 POLITIKA E ZBATUESHME e BERZH-it

BERZH zbaton Politikën e saj Mjedisore dhe Sociale (2019) për këtë projekt. Blerja e tokës mbulohet nga KP5 e Politikës. Pikat kryesore të PR 5 janë si më poshtë:

- Të gjitha projektet e mundshme alternative të projektit duhet të hulumtohen për të shmangur ose të paktën minimizuar zhvendosjen fizike dhe/ose ekonomike;
- Zgjidhjet e negociuara inkurajohen për të ndihmuar në shmangien e shpronësimit dhe eliminimin e nevojës për të përdorur autoritetin qeveritar për të larguar njerëzit me forcë;
- Ndikimet negative sociale dhe ekonomike nga blerja e tokës ose kufizimet në përdorimin dhe aksesin e tokës nga personat e prekur duhet të zbuten duke: (i) sigurimin e kompensimit për humbjen e aseteve me kosto zëvendësimi; dhe (ii) sigurimin që aktivitetet e blerjes së tokës të zbatohen me zbulimin e duhur të informacionit, konsultimin dhe pjesëmarrjen e informuar të atyre që preken;
- Mjetet e jetesës dhe standardet e jetesës së personave të zhvendosur duhet të përmirësohen ose, së paku, të rikthehen në nivelet para projektit;
- Okupatorët joformalë të tokës nuk kanë të drejtë për kompensim për tokën; megjithatë, ata duhet të kompensohen për çdo përmirësim tjetër në tokë dhe t'u sigurohet asistencë për zhvendosje;
- Një mekanizëm ankesash duhet të krijohet sa më shpejt që të jetë e mundur në proces për të marrë dhe trajtuar në kohën e duhur shqetësimet specifike në lidhje me kompensimin dhe zhvendosjen që ngrihen nga personat e zhvendosur dhe/ose anëtarët e komuniteteve pritëse, duke përfshirë një mekanizëm rekursi të krijuar për të zgjidhur mosmarrëveshjet në mënyrë të paanshme.

2.5 MUNDËSITË DHE ZGJIDHJE

Mangësitë kryesore ndërmjet legjislacionit shqiptar dhe kërkesave të BERZH-it për blerjen e tokës, zhvendosjen dhe zhvendosjen, në lidhje me Projektin, janë përmbledhur më poshtë.

Tabela2: Përmbledhje e boshllëqeve dhe zgjidhjeve

Çështje	Kërkesa e BERZH-it	Dispozita e Ligjit Shqiptar për Shpronësimin	Masat e marra për të kapërcyer hendekun
Planifikimi dhe zbatimi i zhvendosjes	Duhet të kryhet një regjistrim dhe një vlerësim bazë socio-ekonomik dhe duhet të përgatitet dhe zbatohet plani i veprimit për zhvendosjen.	Kërkon vetëm një studim shpronësimi si regjistrim bazë.	Një regjistrim dhe anketë socio-ekonomike janë kryer sipas kërkesave të BERZH-it gjatë përgatitjes së këtij LALRP.
Konsultimi	Përfshini njerëzit e prekur që në fazat më të hershme dhe përmes të gjitha aktiviteteve të zhvendosjes për të lehtësuar pjesëmarrjen e tyre të hershme dhe të informuar në proceset vendimmarrëse në lidhje me zhvendosjen	Përveç njoftimeve për personat e prekur si dhe publikimit të kërkesës për shpronësim në media dhe gazetatat zyrtare, nuk kërkohet konsultimi dhe publikimi i dokumentacionit.	Kërkesat e legjislacionit vendor duhet të plotësohen, por MIE do të kontaktojë, informojë dhe konsultojë të gjithë pronarët ose përdoruesit e pronave në përputhje me këtë LALRP.
E drejta për kompensim (kategorizimi)	Personat e zhvendosur mund të klasifikohen si persona: (i) që kanë të drejta ligjore formale mbi tokën; (ii) që nuk kanë të drejta ligjore formale për tokën në kohën e regjistrimit, por që kanë një pretendim për tokën që njihet ose njihet sipas ligjeve kombëtare; ose (iii) që nuk kanë asnjë të drejtë ligjore ose pretendim të njohur për tokën që zënë	Ligji nuk përcakton në mënyrë eksplicite kategoritë e personave të zhvendosur; megjithatë, ai njeh personat që kanë të drejta ligjore formale mbi tokën dhe strukturat (të regjistruara në Sistemin e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme) dhe ata të drejtat dhe pretendimet e të cilëve janë të njohura sipas ligjeve kombëtare, p.sh., mund të përcaktohen në bazë të	Përveç kërkesave të legjislacionit vendas, kërkesat e BERZH-it në lidhje me kategoritë e tjera do të përmbushen siç përshkruhet në këtë LALRP.

		kontratave të shitblerjes, dokumenteve të trashëgimisë, etj. .	
Kompensimi në natyrë / para të gatshme	Aty ku mjetet e jetesës së personave të prekur janë të bazuara në tokë ose ku toka është në pronësi kolektive, do të ofrohet kompensim me bazë toke, duke marrë parasysh kërkesat kohore sezonale dhe bujqësore.	Ligji nuk përcakton drejtpërdrejt nëse kompensimi duhet të sigurohet në para ose në natyrë, por disa dispozita nënkuptojnë që kompensimi paguhet në të holla.	Kompensimi në para do të ofrohet në përputhje me LALRP.
Negociuar Vendbanimet	Zgjidhjet e negociuara inkurajohen për të ndihmuar në shmangien e shpronësimit dhe eliminimin e nevojës për të përdorur autoritetin qeveritar për të larguar njerëzit me forcë.	Zgjidhjet e negociuara inkurajohen me ligj. Pronarëve u jepet fillimisht një ofertë dhe nëse pronari e pranon ofertën, procedura konsiderohet e përfunduar.	Asnjë boshllëk. Ky është një nga parimet kryesore të renditura në kapitullin 5 të këtij LALRP.
Kompensimi me vlerën e zëvendësimit	Kompensimi të sigurohet me kosto të plotë zëvendësimi.	Kompensimi jepet me vlerën e tregut	Personat e prekur do të marrin kompensim me vlerën e plotë të zëvendësimit në përputhje me këtë LALRP. Kompensimi do të përfshijë koston e regjistrimit në Sistemin e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, ose regjistrin tjetër përkatës, çdo tarifë administrative dhe/ose taksë transferimi.
Ndihma për rivendosjen e mjeteve të jetesës për personat që mund të pësojnë humbje të të ardhurave për shkak të ndikimeve të Projektit	Mbroni në mënyrë specifike njerëzit që kryesisht jetojnë nga toka e tyre bujqësore.	Ligji nuk njeh humbje të mjeteve të jetesës që lidhen me blerjen e tokës.	Humbjet e të ardhurave do të kompensohen sipas këtij LALRP.
Individët dhe grupet e cenueshme	Vëmendje e veçantë duhet t'i kushtohet grupeve vulnerabël.	Asnjë masë e veçantë në lidhje me grupet vulnerabël në Ligjin e Shpronësimit. Personat vulnerabël kanë të drejtë për forma të ndryshme të ndihmës sociale, të disponueshme sipas ligjeve të tjera.	Do të zbatohen masat e duhura në përputhje me këtë LALRP.
Mekanizmi i ankesave	Duhet të krijohet një mekanizëm i ankesave specifike për projektin.	Nuk ka kërkesë për mekanizmin e ankesave specifike për projektin.	Personat e prekur do të kenë akses në mekanizmat formal të ankesave në përputhje me Ligjin e Shpronësimit. Përveç kësaj, një mekanizëm specifik i ankesave për projektin është krijuar nga LAF dhe është përfshirë në këtë LALRP.
Monitorimi i zhvendosjes Zbatimi	Marrëveshjet për monitorimin e zhvendosjes duhet të përcaktohen nga plani i zhvendosjes	Nuk ka procedura specifike monitorimi.	Marrëveshjet e monitorimit përcaktohen në LAF dhe përfshihen në këtë LALRP.

3. INFORMACION PËR ZONËN E PROJEKTIT

3.1 ZONAT E PRAKTUARA E PROJEKTIT

Një pasqyrë e zonës së ndikimit të projektit është dhënë në hartat e mëposhtme, të cilat më poshtë tregojnë parcelat e tokës të prekura përgjatë segmentit ekzistues dhe të ri hekurudhor.

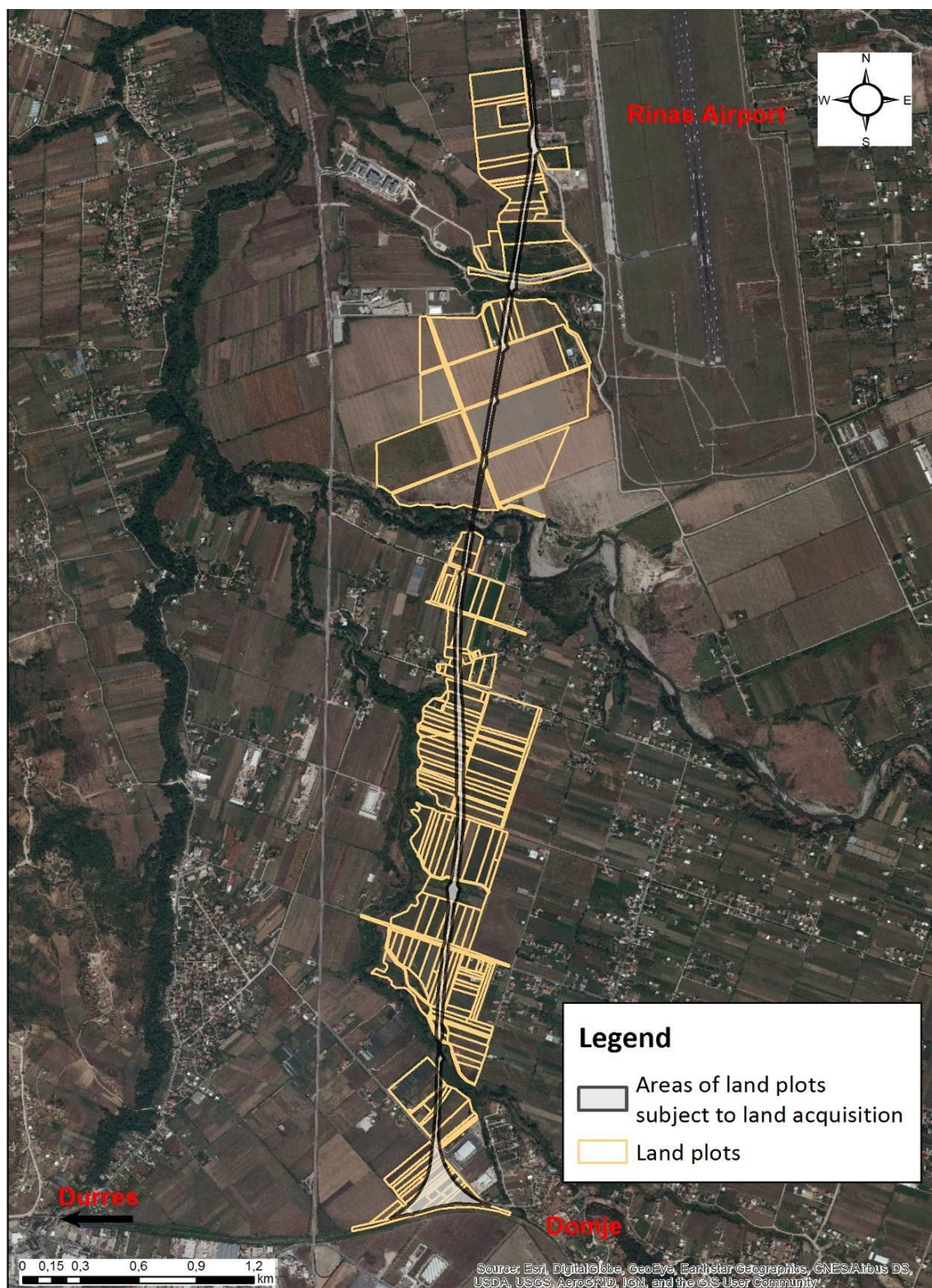


Figura2: Harta që tregon parcelat e prekura përgjatë gjithë segmentit të ri hekurudhor

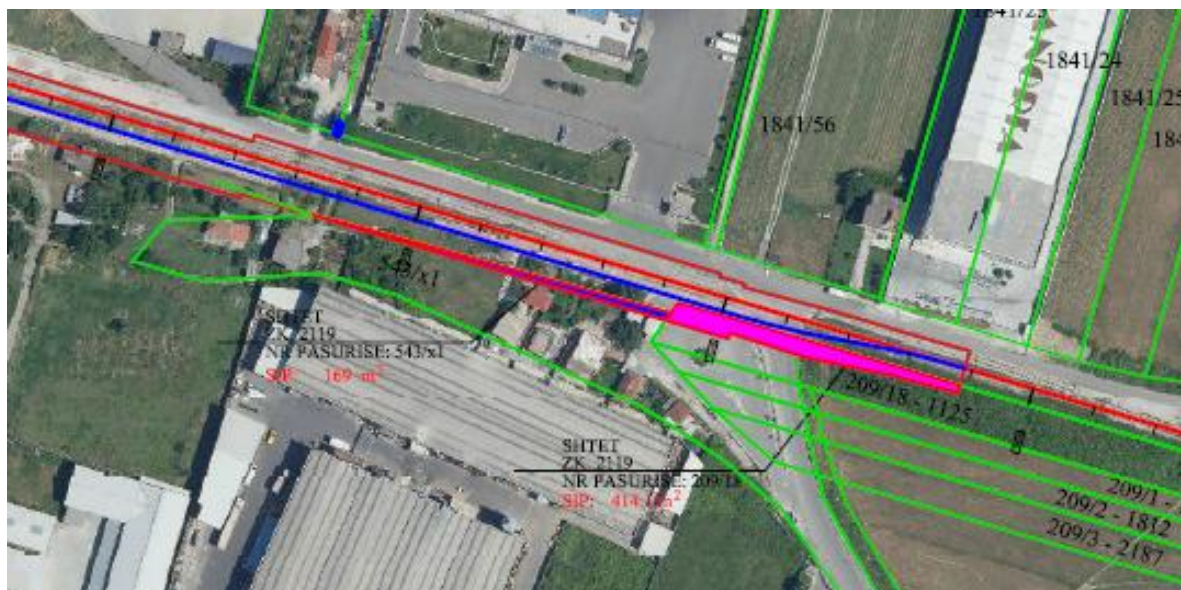


Figura3: Harta që tregon parcelat e prekura në stacionin hekurudhor Kashar



Figura4: Harta që tregon parcelat e prekura të vendosura përpara PTT-së së re të Tiranës

Bazuar në studimet dhe dokumentacionin e përgatitur në lidhje me marrjen/shpronësimin e tokës dhe informacionin kadastral, tabela e mëposhtme paraqet një përmbledhje të zonës së prekur nga projekti, numrin e parcelave dhe statusin e pronësisë:

Tabela 3. Përmbledhje e Tokës së Ndikuar nga Projekti

Municipality	Administrative Unit	Sub-Zone	Land Use Category	No of Parcels		Project Area (m ²)	
				State	Private	State	Private
Tirana	Mezez	7	Urban	7	0	7,795.70	0.00
	Kashar	8	Urban	1	2	247.80	43.00
Vore	Domje Triangle	6	Agriculture	4	16	4,925.60	27,461.20
	Upper Domje	5	Urban	2	7	1,215.70	5,620.20
	Berxull	4	Agriculture	16	53	12,295.00	44,506.90
	Fushe Preze	1	Urban	0	1	0.00	2,733.50
	Kamez	2	Agriculture	5	8	759.30	15,830.10
Kruje	Qereke and Rinas	1	Urban	7	12	17,027.30	9,646.80
				42	99	44,266.40	105,841.70
Total				141		150,108.10	

3.2 PËRDITËSIM I AKTIVITETEVE TË BLERJES SË TOKËS

Në nëntor 2020, HSH filloi procesin e verifikimit të të dhënave të Regjistrimit dhe Inventarizimit të Aseteve (CAI) të mbledhura në vitin 2018 dhe, në të njëjtën kohë, kreu një studim të përditësuar socio-ekonomik.

HSH-ja krijoi një ekip për blerjen/shpronësimin e tokës (këtëj i referuar si “ekipi” për të kryer aktivitetet e përmendura më sipër.

Regjistrimi i parcelave të prekura: Ekipi anketoi më tej të gjitha parcelat e prekura duke u kryqëzuar me CAI-n e vjetër. Parcela dhe pjesa e prekur maten dhe përshkruhen duke përfshirë mbulesën e saj aktuale në kohën e inspektimit (kulturat vjetore dhe shumëvjeçare).

Anketa socio-ekonomike: Ekipi ka takuar pronarët dhe përdoruesit e tokës të identifikuar për çdo parcelë të prekur në baza individuale për të kryer një identifikim bazë familjar dhe anketë socio-ekonomike. Qëllimi i këtij anketimi ishte mbledhja e informacionit bazë për të gjitha familjet e prekura, duke përfshirë rrethanat e tyre aktuale socio-ekonomike dhe identifikimin e dobësive të mundshme specifike. Një pyetësor demografik dhe socio-ekonomik u zhvillua dhe u përdor për të kryer anketën (Shih Aneksin 4). Kjo është gjithashtu faza ku identifikohen njerëzit potencialisht vulnerabël. Informacioni paraprak mbi aftësitë e kufizuara, moshën dhe të ardhurat mbledhen për përpunim të mëtejshëm nga ekipi dhe shqyrtimin e mbështetjes specifike në fazat e mëtejshme të Projektit.

Metodologjia e kompensimit: HSH ka zhvilluar metodologjinë e kompensimit për të gjitha parcelat e tokës bujqësore dhe ndërtimore (me kosto të plotë zëvendësimi) bazuar në marrëveshjen ndërkombëtare të ratifikuar midis BERZH dhe Qeverisë Shqiptare (miratuar nga parlamenti) dhe ligjet e fundit përkatëse shqiptare në lidhje me kompensimin e marrjes së tokës.

Llogaritja e kompensimit të PAP: Bazuar në inventarin e rënë dakord, kompensimi i propozuar llogaritet për tokën dhe kulturat vjetore dhe shumëvjeçare sipas normave të propozuara nga Metodologjia e Kompensimit.

Numri i përgjithshëm i parcelave të tokës që pritet të preken është 142, nga të cilat:

- 42 parcela shtetërore;
- 99 parcela private;
- 8 parcela janë të pronarëve të bizneseve
- 4 parcela toke nën Universitetin Bujqësor të Tiranës
- 7 në pronësi të Bashkisë së Tiranës (pronë publike në zonë banimi)

Përveç kësaj, janë 2 struktura tregtare që do të përvetësohen.

Janë 99 parcela private për t'u blerë me një sipërfaqe totale prej 105,841.70 m² nga të cilat 18,043.50 m² (17.05%) janë parcela urbane ndërsa 87,798.20 m² (82.95%) janë parcela bujqësore.

Katër parcela toke në Trekëndëshin e Domjes do të përvetësohen tërësisht, ndërsa parcelat e mbetura do të përftohen pjesërisht dhe do të preken nga ndërtimi i linjës së re hekurudhore dhe disa prej tyre do të ndahen në dy pjesë.

Nuk ka shtëpi banimi që do të prishen. Përveç kësaj, analiza socio-ekonomike e HSH PMIU nuk gjeti përdorues informale të tokës. Në fshatin Domje (pikërisht në trekëndëshin e kryqëzimit hekurudhor) ndodhen dy biznese krahas krahit, të cilat priten të zhvendosen.

Përveç sa më sipër, HSH angazhoi një këshilltar të licencuar për të kryer procesin e vlerësimit të rasteve të mëposhtme duke përfshirë biznesin.

- Dy biznese në Domje Triangle (Skrape makinash);
- Dy banorë informale në stacionin e Kasharit që kanë një pjesë të oborreve të tyre të prekura nga Projekti;
- Biznesi i fermës së pemëve Paulownia në zonën e Berxullit;
- Një biznes lavazhi në zonën e Mezes;

3.3 STUDIMI SOCIO-EKONOMIK I AOS

3.3.1 Prezantimi

Në vlerësimin e pasurisë së paluajtshme, është e rëndësishme të merren parasysh karakteristikat ekonomike dhe demografike rajonale dhe lokale ku ndodhen pronat, duke pasur parasysh se këto karakteristika kanë një efekt në aftësinë e një aktivi për të ofruar përfitime në të ardhmen. Vështrime mbi tendencat aktuale dhe historike të treguesve ekonomikë jepen në këtë seksion, me qëllim që të vendosen pronat objekt të këtij raporti vlerësimi në një kontekst "makro".

Projekti përkrah territorin e 4 (katër) Bashkive, 5 (pesë) Njësi Administrative dhe 8 (tetë) fshatrave.

3.3.2 Studime ekonomike të kryera

Ky kapitull përfshin bazën socio-ekonomike të kryer në vitin 2021 duke ofruar vlerësim dhe analizë të ndikimeve të mundshme socio-ekonomike (pozitive dhe negative) që lidhen me blerjen e tokës dhe kufizimet në përdorimin e tokës të krijuara nga Projekti.

3.3.3 Metodologjia për mbledhjen e të dhënave bazë

Studimi bazë i paraqitur këtu mbështetet në një qasje me metodë të përzier për kërkimin që kombinon burimet përkatëse parësore dhe dytësore të informacionit.

Burimet primare të të dhënave

Të dhënat primare të bazës bazohen në metodat sasore dhe cilësore të mbledhjes së të dhënave, duke përfshirë anketat e familjeve, Grupet e fokusit (FG) dhe Intervistat e Informatorëve Kryesor (KII), të gjitha të kryera nga nëntori 2020 deri në shkurt 2021, vizitat në terren dhe vizitat në terren, takimet me të prekurit individë dhe biznese, përfaqësues të pushtetit vendor.

Një studim i aseteve u ndërmor gjithashtu për të kuptuar vendndodhjen e strukturave të paluajtshme si dhe të aseteve të lëvizshme të rëndësishme (gardhe, mure, pus etj.). Ky informacion shfaqet në një nga seksionet e anketës socio-ekonomike të kryer në zonën e studimit.

Burimet dytësore

Një shumëllojshmëri burimesh dytësore u përdorën për të ofruar informacion shtesë për të mbështetur gjetjet e hulumtimit parësor. Burimet dytësore përfshinin sa vijon:

- Raportet/studimet/dokumentet mbështetëse të siguruar nga Hekurudha Shqiptare
- Burimet qeveritare të informacionit dhe legjislacionit që lidhen me aktivitetet socio-ekonomike në shkallë të gjerë dhe të vogël dhe ndikimin e Covid 19 në fusha të ndryshme të ekonomisë dhe mirëqenies
- Plane zhvillimi të pushtetit vendor, studime
- Informacioni socio-ekonomik i disponueshëm nga burime të tjera si bazat e të dhënave të internetit, Banka Botërore, INSTAT, Ministria e Financave dhe Ekonomisë etj.

Ata u rishikuan të gjithë për të mbështetur të dhënat primare të mbledhura.

Informacioni bazë i mbledhur, së bashku me gjetjet e këtij vlerësimi, është përdorur nga Hekurudha Shqiptare për të trajtuar në mënyrë adekuate çdo ndikim dhe për të siguruar që situata ekonomike të paktën të ruhet në nivelet para projektit, por, në mënyrë ideale, të përmirësohet.

3.3.4 Anketa e aseteve

Ekipi i Shpronësimit të HSH dhe Eksperti Social i Mbështetjes së PMIU-së kryen një anketë të pasurisë brenda AOS (ref. Tabela: Njësitë/fshatrat administrative lokale të prekura nga projekti më poshtë).

AOS përfshin konkretisht katër 4 (katër) bashki, 5 (pesë) njësi administrative dhe 8 (tetë) fshatra, me një popullsi totale prej 135,303 banorësh. Popullsia e zonës së prekur që mbulon prefekturën e Tiranës përfaqëson 14% të popullsisë së përgjithshme të qarkut të Tiranës dhe 4% të popullsisë së përgjithshme të qarkut të Durrësit.

Tabela: Njësitë/fshatrat administrative lokale të prekura nga projekti

Tabela 4. Njësitë/Fshatrat Administrative Vendore të Ndikuara nga Projekti

Prefektura	Bashkia	Njësia Administrative	Fshatrat	Popullatë
Tiranë	TIRANE	KASHAR	MEZEZ KATUND I RI	43,353
			BERXULL DOMJE	9883
	VORE	FUSHE PREZE	FUSHE PREZE	4727
			KAMËZ	66,841
Durrësi	KRUJA	NIKEL	QEREKË RINAS	10,499
TOTAL		T135,303		

3.4 Të dhëna Shtesë

Treguesit dhe tendencat e përgjithshme demografike dhe ekonomike për komunitatet e përshkuara nga Projekti i Hekurudhave janë paraqitur në vijim.

Demografia

Tabela 5: Njësitë Administrative Vendore sipas shkallës së urbanizimit (INSTAT)

Bashkia	Njësia administrative vendore	Zona me popullsi të dendur	Zonat me densitet të ndërmjetëm	Zona të pakta të populluara
KRUJE	NIKËL (Rinas)		x	
TIRANË	KASHAR	x		
	TIRANË	x		
VORË	BËRXULLË		x	
	VORË		x	
	PREZË			x
KAMËZ	KAMËZ	x		

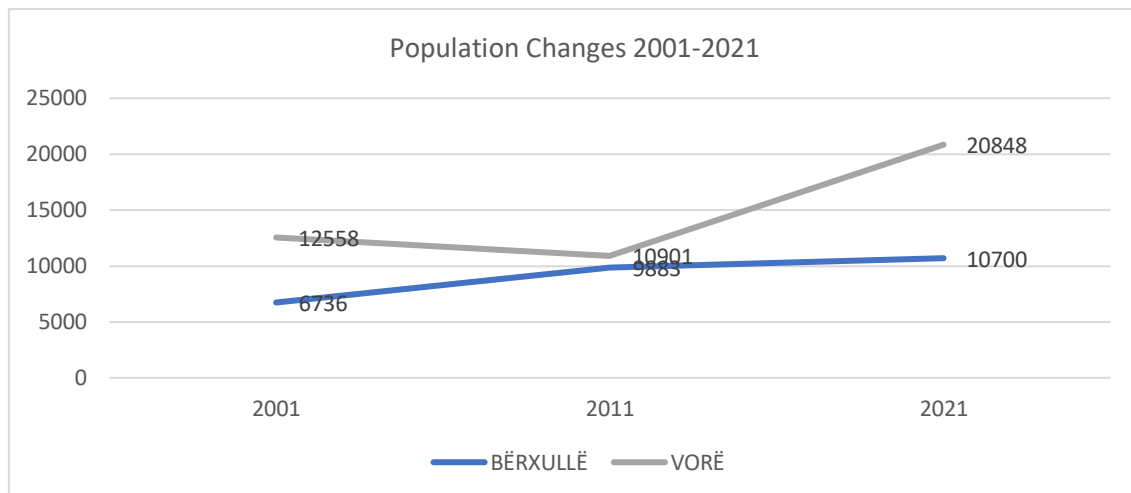


Figura 5: Ndryshimet demografike Berxulle, Vore

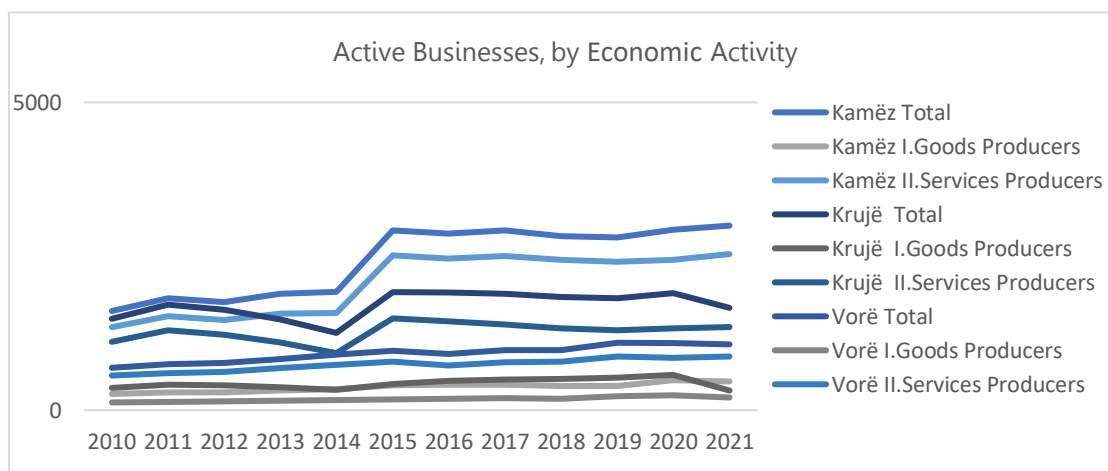


Figura 6: Bizneset aktive sipas bashkive (INSTAT)

Historia dhe tendencat e ndërtimit (INSTAT)

Ndërtimi në lagjen e subjektit filloi pas viteve 1990, ngjitur dhe në perëndim të Qarkut të Tiranës dhe u shtri në veri gjatë tridhjetë viteve. Pjesa më e madhe e ndërtimeve origjinale brenda lagjeve gjatë asaj periudhe kishte natyrë banimi me pronë tregtare dhe industriale që ndodheshin përgjatë arterieve kryesore të trafikut Tiranë-Durrës dhe Vorë-Rinas.

Në vitin e parë pas 1990, ndërtimi ka përfshirë disa ndërtesa banimi individuale duke krijuar bërthama të reja banimi, dhe në 15 vitet e fundit, ndërtimi ka përfshirë ndërtime të ndryshme tregtare dhe industriale të lehta, dhe tendenca duket të jetë konsistente në të fundit. disa vjet.

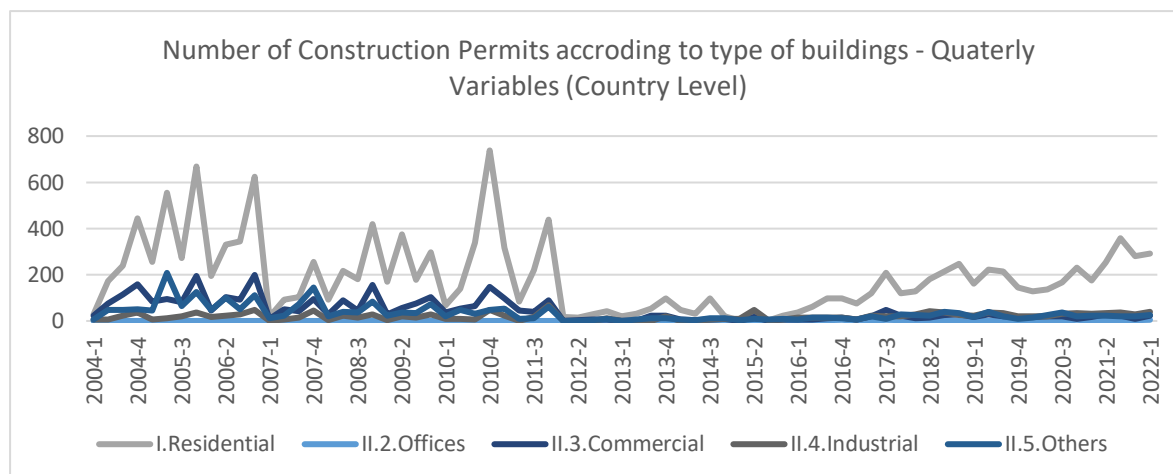


Figura 7: Ndërtesat e ndërtimit të lëshuara në nivel vendi - historik

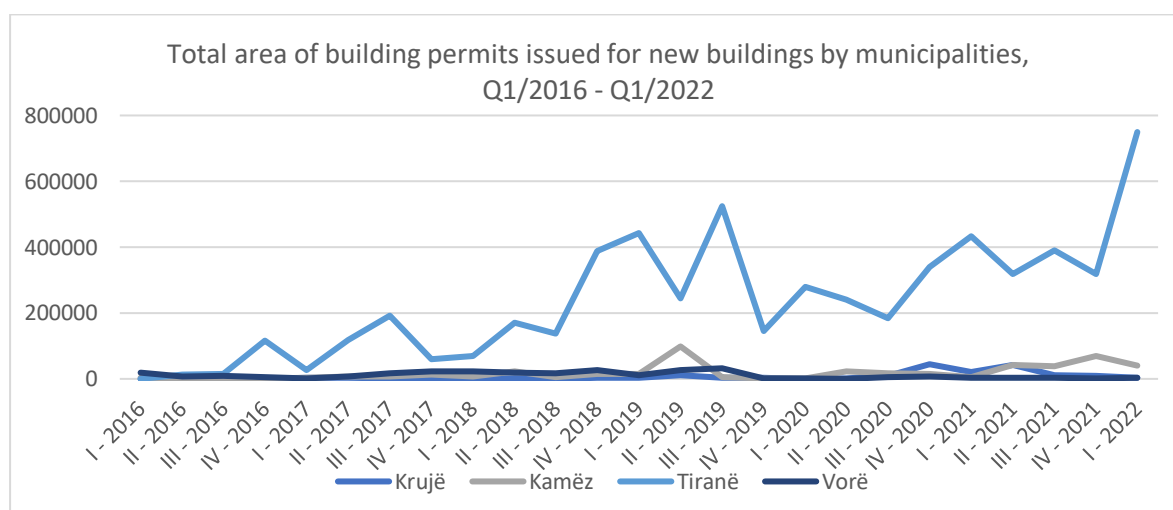


Figura 8: Ndërtesat e ndërtimit të lëshuara në nivel vendi/komuni – 5 vitet e fundit

3.4.1 Kufizimet e studimit - akses i kufizuar në të dhëna

Kufizimet e këtij studimi lidhen me mungesën e informacionit të përditësuar mbi të dhënat socio-ekonomike në lidhje me AoS (Zonën e Studimit) dhe mungesën e studimeve të mëparshme për këtë fushë. Raportet e gjetura të disponueshme online, ishin shumë të përgjithshme dhe nuk u gjetën të dhëna specifike për qëllimin e këtij studimi për bashkitë/fshatrat. Zona më e prekur nga ky studim mbulon bashkinë Vorë. Së fundmi, Kryetari i Bashkisë është rizgjedhur dhe stafi ka ndryshuar gjatë dy muajve (dhjetor 2020 - janar 2021). Faqet e internetit të komunave të prekura nuk ishin të përditësuara me informacion mbi aspektet socio-ekonomike. Shpesh ishte sfiduese apo edhe e mundur të arrihej PaP ose informator kyç për shkak të Covid 19.

4. NDIKIMET E PROJEKTIT

Railway Albania përdori Kërkesat e Performancës së BERZH-it për të shërbyer si pikë referimi për të siguruar që ndikimet negative të njerëzisë, të drejtave, jetesës, kulturës dhe mjedisit të tyre shmanget ose, kur shmanget nuk është e mundur, minimizohen, zbuten, kompensohen dhe/ose kompensohen. Në veçanti, KR 5 trajton blerjen e tokës, zhvendosjen e pavullnetshme dhe zhvendosjen ekonomike dhe KP 1 "Vlerësimi dhe Menaxhimi i Ndikimeve dhe Çështjeve Mjedisore dhe Sociale" dhe të gjitha rregulloret kombëtare për këtë qëllim. Zbatimi i kësaj Kërkesë Performance (PR) mbështet dhe është në përputhje me respektimin dhe respektimin universal

të të drejtave dhe lirive të njeriut dhe veçanërisht të drejtën për strehim adekuat dhe përmirësimin e vazhdueshëm të kushteve të jetesës.

4.1 PLANET E PËRGJITHSHME VENDORE (GLP)

4.1.1 Statusi i GLP-ve të katër komunave

Bashkia Tiranë: Vendim nr.1, datë 14.04.2017 i KKT “Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë”

Bashkia Vorë: Vendimi nr.3, datë 17.05.2019 i KKT “Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Vorë”;

Bashkia Kamëz: Vendimi nr. 8, datë 20.12.2012 Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Kamëz”

Bashkia Krujë: Vendimi nr.5, datë 08.02.2017 i KKT “Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Krujë” dhe Vendimi nr.75, datë 10.08.2018 i Kryetarit të Bashkisë Krujë “Plani i Detajuar Vendor, Njësia Strukturore NI-UB. -045”.

Leja e zhvillimit për një parcelë të caktuar mund të merret duke plotësuar të gjitha kontrollet e planifikimit dhe zhvillimit të parcelës, duke ndjekur procedurat e përcaktuara në VKM 408/2015. Për njësitë ku kërkohet një Plan i Detajuar Vendor (PZHL), specifikat e zhvillimit jepen në PZHL. Ekziston vetëm një njësi strukturore NI - UB – 045, në Bashkinë Krujë për të cilën GLP kërkon një Plan të Detajuar Vendor dhe të gjitha njësitë e tjera strukturore të identifikuar brenda gjurmëve të projektit nuk kërkojnë PZHL.

4.1.2 Përcaktimi/Kategoritë e përdorimit të tokës së projektit

Bazuar në informacionin e dhënë dhe verifikimin e përdorimit të tokës sipas Planeve të Përgjithshme Vendore (GLP), janë identifikuar dy kategori kryesore të parcelave të tokës të prekura nga Projekti. Çdo kategori kryesore është nën-kategorizuar sipas karakteristikave, veçorive dhe potencialit të tyre të ofruara nga GLP-të dhe analizohen për të mbështetur zgjedhjen e metodës/technikës së vlerësimit dhe përcaktimin e vlerës së tregut.

Informacioni për statusin e Planeve të Detajuara Vendore dhe parametrat e zhvillimit për parcelat e tokës (njësitë strukturore) të prekura i kërkohet Agjencisë Kombëtare të Zhvillimit të Territorit (AKTZH) dhe bashkive përkatëse. Përgjigja është marrë nga Bashkia Krujë me përcaktimet e PZHL për Njësinë Strukturore NI-UB-045.

Identifikimi i Kategorive të Përdorimit të Tokës, kryhet duke përdorur si burim informacionin sipas hartës elektronike

(<https://akpt.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=ff270e99f5be45f19c7b7a1e3e618b27>).

Një krahasim i përdorimeve të tokës me të dhënat e siguruara nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës (KSHK) dhe dispozitat e GLP-ve jepet në tabelën e mëposhtme.

Tabela 6: Statusi i përdorimit të tokës GLP kundrejt SAC

Kategoria	GLP-të		SAC	
	Sipërfaqja (m ²)	%	Sipërfaqja (m ²)	%
Tokë Urbane	18,043,50	12%	7,233,00	6%
Tokë Bujqësore	87,798,20	59%	5,404,40	94%

Në pronësi të shtetit	44,266,40	29%		
Total	150,108,10	100%	113,637,40	100%

4.1.3 Analiza e detajuar e përdorimit të tokës së parcelave të tokës të prekura

Përdorimi më i lartë dhe më i mirë: përkufizohet si “përdorimi i arsyeshëm i mundshëm dhe i ligjshëm i tokës së lirë ose i një prone të përmirësuar që është ligjërisht e lejueshme, fizikisht e mundur, e mbështetur në mënyrë të përshtatshme, e realizueshme financiarisht dhe që rezulton në vlerën më të lartë”.

Parcelat e tokës analizohen dhe kategorizohen në klasa të përdorimit të përgjithshëm bazuar në përdorimin më të lartë dhe më të mirë sipas përcaktimit të tokës dhe veçorive të zhvillimit të ardhshëm të parashikuara në GLP.

Kufizimet e përdorimit të vendosura (veprimtaritë e pa lejuara) nga ligjet dhe rregulloret janë konsideruar gjithashtu, së bashku me kufizimet e vendosura nga ligji nr. 142/2016; Ligji nr. 9312 dt. 11.11.2004 dhe Urdhri 122 dt. 13.03.2019; Vendim KKT nr.1 dt 26.07.2018.

Nënzonat: përgjatë korridorit të Komponentit B: Linja e re hekurudhore nga Tirana PTT në Aeroportin Ndërkombëtar të Tiranës, janë identifikuar 6 (gjashtë) nënzona, bazuar në dispozitat e GLP. Nënzonat përfaqësojnë një sërë parcelash toke që do të konsideroheshin alternative në mendjen e blerësit tipik të një prone të tillë. Shitjet dhe të dhënat e publikuara tregojnë se prona të ngjashme janë në treg me çmime të ngjashme.

Parcelat e tokës të caktuara për secilën nga gjashtë nënzonat kanë gjithashtu ngjashmëri në lidhje me karakteristikat fizike dhe vendndodhjen, pasi të gjitha ato kanë pothuajse të njëjtën distancë nga rruga nacionale që shkon në Aeroportin e Rinasit siç përshkruhet në Seksionin 4.1.5.

Harta e mëposhtme tregon gjashtë nënzonat për komponentin Kashar-Rinas, të cilat kufizohen në bazë të dispozitave të GLP-së në lidhje me kategoritë bazë të përdorimit të tokës për njësitë strukturore të cilave u përkasin parcelat e prekura nga projekti. Ai ilustron mbizotërimin e përdorimeve të tokës bujqësore: 12 Njësi Strukturore (B – Ekonomi bujqësore + Bujqësore (Toka në pronësi të Universitetit Bujqësor), dhe vetëm në 6 njësi strukturore përdorimi i tokës është përcaktuar nën tokë urbane (Ekonomia e Industrisë + Shërbimet dhe Infrastruktura).

Për Komponentin A: rehabilitimi i linjës ekzistuese hekurudhore Durrës-Tiranë Terminali i Transportit Publik (PTT, janë identifikuar dy nënzona nr. 7 dhe nr. 8. Ka vetëm 1 parcelë toke private në Njësinë Strukturore KA/131.

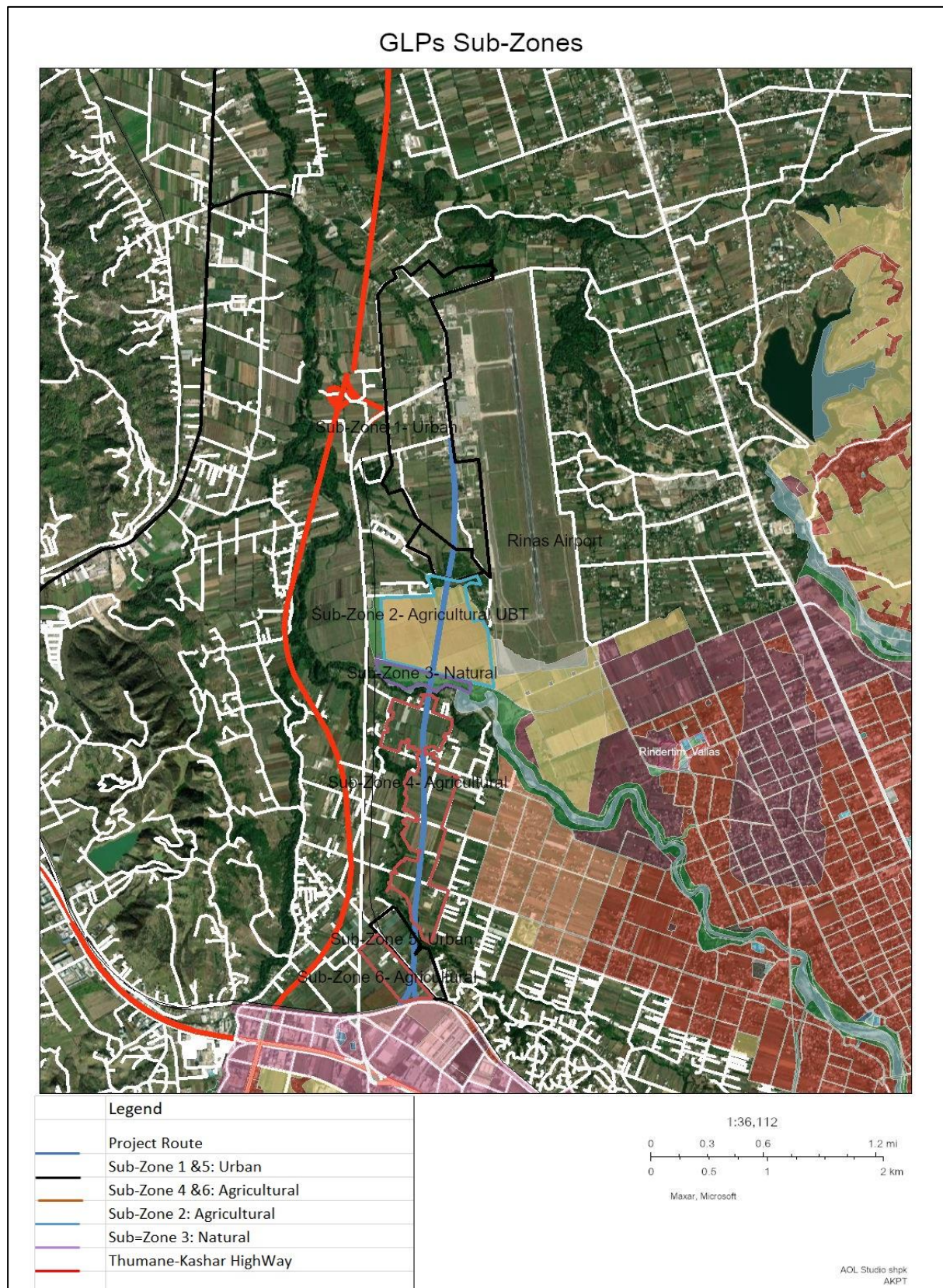


Figura 9: Nënzonat GLP

Tabela 7: Analiza e Njësive Strukturore përgjatë Tokës së Ndikuar nga Projekti

Nënzona	Kategoria e përdorimit të tokës	Kodi (njësia strukturore)	Numri i parcelave	Sistemi i përdorimit të tokës	Kategoria e përdorimit të tokës	Nën-Kategoria	Përdorimi i kufizuar i tokës
Komponenti B: ndërtimi i një linje të re hekurudhore nga PTT e Tiranës në Aeroportin Ndërkombëtar të Tiranës (gjatësia 4.7 km).							
1	Tokë Urbane	VO_UB_S2_1-2	1	UB_Urban	S- Shërbimet 100%	S.2_Shërbimet Tregtare dhe Biznesore	Industria dhe Ekonomia
		NI-UB-045	12				
2	Tokë Bujqësore	KZ_B_EB1_8/5KZ_B_EB1_11/1	4	B -Bujqësor	EB - Ekonomi Bujqësore 0%AS - Arsim 0%	EB1 - Strukturat BujqësoreAS4-Arsimi	sipas Ligjit 142/2016; Ligji 9312 dt. 11.11.2004, Urdhri nr 122 dt. 13.03.2019; Vendimi KKT nr.1 dt 26.07.2018;
		KZ_B_B2_8/6KZ_B_B2_11/2	4				
3	Tokë natyrore	KZ_N_N1_18/1/ KZ_N_N1_19/1	TBD	N-Natyrore	Tokë natyrore	Pyll	Vendimi nr.1 dt 26.07.2018 i KKT
4	Tokë Bujqësore	VO_B_B2_1-15	52	B -Bujqësor	B -Bujqësore 100%	B.2_Kulturat sezonale	Industri & Ekonomi / Agroturizëm / Rezidenciale
		VO_B_B2_1-54					
		VO_B_B2_1-55					
		VO_B_B2_1-53					
		VO_B_B2_1-147					
		VO_B_B2_1-80					
		VO_B_B2_1-9					
		VO_B_B2_1-83					
5	Tokë Urbane	VO_UB_S_2-9	8	UB_Urban	S- Shërbimet 100%	S.1_Akomodimi dhe	Rezidenciale/Industri dhe

		VO_UB_S_2-7				Argëtimi; S.2_Shërbimet Tregtare dhe Biznesore	Ekonomi
6	Tokë Bujqësore	VO_B_B2_1-128	17	B -Bujqësor	B -Bujqësore 100%	B.2_ Kulturat sezonale	Industri & Ekonomi / Agroturizëm / Rezidenciale
Komponenti A: rehabilitimi i linjës ekzistuese hekurudhore Durrës-Tiranë Terminali i Transportit Publik (PTT) (gjatësia 34.2 km);*							
7	Tokë Urbane	KA/168	7	IN_Infrastruktura	NË. Infrastruktura + S. Shërbimet 100%	N/A	Sipas dispozitave të rregullores
		KA/167		UB_Urban	k.1 = A. Banimi 82% k.2 =IN. Infrastruktura 13% k.3 = SH. Mjekësi 5%	N/A	Sipas dispozitave të rregullores
8	Tokë Urbane	KA/131	1	UB_Urban	k.1 = A. Banimi 82% k.2 =IN. Infrastruktura 13% k.3 = SH. Mjekësi 5%	N/A	Sipas dispozitave të rregullores
E panjohur							
	E panjohur		33				

4.1.4 Të dhëna të përgjithshme për parcelat e prekura nga toka

Personat e prekur nga projekti (PAP) janë të vendosur në zonat e mëposhtme:

- Bashkia Vorë, me gjithsej 77 parcela të prekura (private) që përfaqësojnë 78% të totalit të rasteve të prekura:
 - 53 (pesëdhjetë e dy) parcela në Berxulle
 - 7 (tetë) parcela në Domje e sipërme
 - 16 (shtatëmbëdhjetë) parcela në Domje Triangle
 - 1 (një) në Fushë Preze
- Bashkia Tiranë, Njësia Administrative Kashar me 2 (dy) raste të prekura që përbëjnë 2% të totalit të parcelave të prekura:
 - 2 (dy) në Katundi i ri
- Bashkia Kamëz me 8 (tetë) raste, 8% në total. Janë 4 (katër) parcela që i përkasin UBT-së (Universiteti Bujqësor i Tiranës) ndërsa 4 (katër) të tjera janë të pronarëve individualë.
- Bashkia Krujë përkatësisht me 12 (dymbëdhjetë) raste me (13%) të totalit të parcelave të prekura.
 - 11 (njëmbëdhjetë) në Qerekë
 - 1 (një) në Rinas.

4.1.5 Ndikimi kryesor i tokës dhe jetesës

Përgjatë gjithë gjurmës hekurudhore nga Domje në Rinas (shih Fig 2) dhe Kamëz parcelat e tokës janë të ndara dhe siç u shpjegua më sipër kjo do të çojë në kufizimin e aksesit në tokë dhe gjithashtu do t'i fragmentojë ato më shumë. Tashmë, toka bujqësore në Shqipëri u shpërndahet pronarëve në proporcion në bazë të anëtarëve të familjes në momentin e shpërndarjes dhe është mjaft e fragmentuar për nga parcelat. Pra, ndarja e pavullnetshme si rezultat i ndikimit të projektit do të ndikojë me siguri në produktivitetin e këtyre pjesëve të tokave dhe natyrisht edhe në rentabilitetin. Qasja gjatë ndërtimit duhet të ruhet, sepse koha e planifikuar e ndërtimit mund të jetë e njëjtë me korrijen. Projekti duhet të marrë të gjitha masat zbutëse për të shmangur ose minimizuar ndërprerjen e aktiviteteve bujqësore në zonë dhe për të mbështetur fermerët gjatë korrijes.

Toka është një aset kritik për gratë dhe burrat, dhe veçanërisht për të varfrit urbanë dhe ruralë. Të drejtat pronësore në tokë, qofshin këto të natyrës zakonore apo formale, veprojnë si një formë e aksesit ekonomik në tregjet kyçe, ashtu edhe si një formë e aksesit social në institucionet jo-tregtare si strukturat e qeverisjes në nivel familjar dhe komunitar. Për shkak të rëndësisë thelbësore të tokës në dhënie të një aksesit të tillë, është thelbësore që politikat dhe proceset e aplikuara për infrastrukturën publike të shmangin në çfarëdo mënyre ndryshimin e shpërndarjes që të heqin pa dashje të drejtën e të drejtës anëtarëve më të cenueshëm të popullsisë së synuar, të cilët në këtë rast janë pronarë individualë të tokës që nuk kanë të njëjtat akses dhe kapacitete për të kërkuar të drejtat e tyre.

Nënzona: përgjatë korridorit të Komponentit B: Linja e re hekurudhore nga Tirana PTT në Aeroportin Ndërkombëtar të Tiranës, janë identifikuar 6 (katër) nënzona, bazuar në dispozitat e GLP.

Nënzona 1: Qereke, Krujë (Statusi sipas GLP: Tokë Urbane)

Ajo ipërfshin parcelat e prekura në të cilat ndodhen në zonën e mbyllur me aeroportin e Rinasit. Aty pranë ndodhet Tirana Business Center ku ndodhen shumë zyra shtetërore dhe biznese. Aty pranë ndodhet universiteti privat "Epoka" dhe disa hotele. Zona ka shume interes për investim duke pasur parasysh prezencën e këtyre kompanive dhe afersinë me aeroportin. Kjo zonë është nën administrimin e Bashkisë Krujë. Në bazë të vendimit nr.05, datë 08.02.2017 "Për miratimin e planit të përgjithshëm për Bashkinë Krujë", kjo zonë është përcaktuar si zhvillim urban.

Nënzona 2: Kamez - UBT (Statusi sipas GLP: Tokë Bujqësore)

Kjo është kuNdikimi më i madh është në tokën në pronësi të Universitetit Bujqësor të Tiranës. Sipërfaqja totale e prekur është 15.830 m² ku sipërfaqja prej 10.769 m² i përket UBT-së dhe kultivohet me misër dhe pjesa tjetër është në pronësi të një familjeje që nuk jeton atje por ka migruar në kryeqytet. E gjithë sipërfaqja e UBT-

së shfrytëzohet si laborator bujqësor për rreth. 5000 studentë. Parcelat kanë infrastrukturë vaditëse. Për këto parcela është kryer një regjistrim specifik dhe një vlerësim ekonomik. E gjithë kjo sipërfaqe është tokë bujqësore dhe nuk lejohet të ndërtohet infrastrukturë urbane.

Nënzona 3: Tokë natyrore (Kalimi i lumit)

Nënzona 4: Berxull (Statusi sipas GLP: Tokë bujqësore)

Kjo zonë shtrihet përgjatë tokave bujqësore të fshatit Brukë me një sërë shtëpish banimi private.

Siç shihet në Fig 2, hekurudha nëKP (kp2+800 dhe 3+100)po kalon zonën ndërmjet ndërtesave (shtëpive) ku aktualisht jetojnë njerëz dhe gjithashtu crosses një rrugë dytësore fshati.Distanca nga vija qendrore në çdo ndërtesë është përafërsisht. 25 m. Zona e sigurisë respektohet, por HSH duhet të sigurohet që kontraktori të ketë në funksion sistemin për të identifikuar ndikimet përkatëse në shëndetin, sigurinë dhe sigurinë dhe masat zbutëse proporcionale të dakorduara për të minimizuar rreziqet shoqëruese bazuar në qasjen "të përshtatshme për qëllimin". Për arsyet e lartpërmendura kjo PK konsiderohet si prioritet pasi një angazhim i tillë duhet të bëhet vazhdimisht para dhe pas ndërtimit për t'u siguruar që jetesa nuk ndikohet dhe rreziku për shëndetin, sigurinë dhe sigurinë e komunitetit shmanget ose zbutet në përputhje me rrethanat.

Rivendosja e zonës përbëhet nga toka bujqësore vetëm ku në shumicën e rasteve kultivohen me jonxhë. Nuk ka prezencë të ndonjë biznesi në këtë seksion. Nuk ka plan zhvillimi për këtë zonë, qëllimi i kësaj zone është vetëm zhvillimi i bujqësisë.

Individët kryesorë të prekur:

- Pronari i tokës kultivohet me një pemë shumë specifike të quajtur Paulownia. Kjo është një pemë e rrallë dhe jo e kultivuar zakonisht në Shqipëri. HSH ka marrë tashmë referencat e çmimeve për këtë lloj peme dhe vullneti i kompensimit është bërë në përputhje me rrethanat (shih Aneksin 2.3_Paulownia Tree_Assessment Report).

Nënzona 5: Domje (Statusi sipas GLP: Tokë Urbane)

Pronarët kryesorë të prekur për këtë zonë të prekur nga projekti janë një përzierje biznesesh dhe individësh. Ndërsa disa nga parcelat janë me përdorim bujqësor, në këtë seksion ndodhen edhe disa biznese të mëdha. Perspektiva e kësaj zone është për zhvillim industrial.

Më poshtë është një përshkrim i shkurtër i dy bizneseve:

Pronarët e bizneseve:

- Kosmote Food: Pronari i tokës gjatë intervistës ka pohuar se toka është blerë për qëllime investimi në një qendër të caktuar tregtare;
- Shtëpia e Birrës (Shtëpia e Birrës): Ky biznes nuk ndikohet nga blerja e tokës, por vëmendje e veçantë duhet kushtuar gjatë ndërtimit. Më shumë detaje mbi ndikimin dhe pritshmëritë e PAP mund të gjenden në tabelën "Fokus Grupet & Intervistat e Informatorëve Kryesor". Monitorimi i Sigurisë së Komunitetit gjatë ndërtimit dhe Menaxhimi i Sigurisë në Trafik duhet të ekzistojë për të shmangur ose zbutur çdo rrezik dhe për të shmangur ndërprerjen e funksionimit të përditshëm të biznesit.

Në këtë seksion ka një vendkalim rrugor i cili duhet të menaxhohet në përputhje me rrethanat për sa i përket kufizimit të aksesit. Kjo është një rrugë dytësore e rëndësishme për fshatrat Domje dhe Berxull që i lidh të dy me qytetin e Tiranës. Plani i Menaxhimit të Trafikut duhet të ekzistojë në mënyrë që të shmanget ndërprerja ose të zbutet duke mos ndikuar në jetesën e përditshme të banorëve dhe veprimtarinë e bizneseve (Kozmote Food dhe Shtëpia e Birrës janë dy biznese që ndodhen pikërisht përballë këtij vendkalimi dhe si të tilla preken).

Nënzona 6: Trekëndëshi Domje (Statusi sipas GLP: Tokë bujqësore)

Seksioni i trekëndëshit Domje ndodhet në seksionin kryq të autostradës dhe rrugës për në aeroport. Kjo zonë ka një interes dhe vëmendje të madhe për investim për shkak të afërsisë me Tiranën, aeroportin dhe objektet e tjera tregtare që ndodhen afër. Në bazë të vendimit nr.3, datë 17.05.2019, "Miratimi i rishikimit të Planit të Përgjithshëm të Bashkisë Vorë"/shqyrtimi i Vendimit nr. Tirana dhe vendimi i Agjencisë së Zhvillimit të Territorit datë 10.05.2013, nr. 15, është përcaktuar si tokë bujqësore. Duke marrë parasysh tërmetin e ndjekur nga situata pandemike, ka një lloj situatë statike përsa i përket investimeve. Të gjithë personat e intervistuar në këtë zonë, kanë pretenduar se e kanë blerë tokën për investim,

Ky seksion ndikohet materialisht nga blerja e tokës, duke pasur parasysh se HSH do të shpronësojë të gjithë zonën e trekëndëshit për qëllime të projektit. Sipërfaqja e prekur është 79,160 m², për shpronësim 27,461 m², zonat kadastrale të përfshira janë 470/469/ dhe 544/7/3/2.

Pritshmëritë për kompensimin e tokës duhet të menaxhohen përmes angazhimit intensiv duke përdorur mesazhe transparente dhe të qëndrueshme. Pronarët e intervistuar presin kompensim të drejtë dhe transparent.

Në këtë seksion ka edhe dy biznese të skrapitjeve të makinave (shih Shtojcën 2.2) të cilat përcaktohen si rast zhvendosjeje fizike dhe duhet të trajtohen në përputhje me udhëzimet e përcaktuara në KP 5 të BERZH që specifikon se të gjithë personave të zhvendosur dhe komuniteteve do t'u ofrohet kompensim. Për humbjen e aseteve me kosto të plotë zëvendësimi dhe asistencë tjetër që synon të rivendosë dhe të përmirësojë potencialisht standardet e tyre të jetesës dhe/ose jetesën në nivelet e para zhvendosjes.

Për Komponentin A: rehabilitimi i linjës ekzistuese hekurudhore Durrës-Tiranë Terminali i Transportit Publik (PTT, janë identifikuar dy nënzona nr. 7 dhe nr. 8).

Nënzona 7: Kashar (Statusi sipas GLP: Tokë Urbane)

Pranë stacionit të trenit të Kasharit, ka dy prona rezidenciale (43 m² tokë/oborr) që do të preken sipas rishikimit të projektit të KTR-së së re, por nuk parashikohet asnjë strukturë banimi (pa zhvendosje fizike). Këto prona janë legalizuar kohët e fundit dhe për këtë arsye familjet nuk janë më informale. Mbështetja e NJZP-së ka kryer një raport vlerësimi për të dyja pronat (shih Aneksin 2.2_Raporti i Vlerësimit).

Ekziston një çështje aksesit që duhet të merret parasysh gjatë ndërtimit nga CTR dhe kërkohet një zgjidhje e përhershme pas periudhës së ndërtimit. Çështja e aksesit do të konsiderohet si prioritet nga AR dhe do të përfshihet në ESAP-in e përditësuar.

Nënzona 8: Mezez (Statusi sipas GLP: Tokë Urbane)

Kërkohet shpronësimi i një sipërfaqe prej 7795 m². Një kompani e huaj zotëron 77 % (6010 m²) të saj. Kjo kompani dëshiron të ndërtojë një Qendër Tregtare me të.

Ekziston edhe një biznes larje makinash (shih Aneksin 2.2_Raportet e Vlerësimit) me një zonë parkimi që strehon afërsisht 25 makina. Është një biznes informal dhe pronari i tokës nuk është në dijeni të tij. Punonjësit në lavazhin gjithashtu nuk pranuan të intervistoheshin.

Pjesa tjetër është hapësirë e hapur pas ndërtimit të ndërtesave të reja dhe nuk zbulohen aktivitete jetese, por tokat përdoren për grumbullimin e mbetjeve shtëpiake dhe urbane.

4.1.6 Ndikimet kryesore në struktura

HSH ka identifikuar pak objekte të luajtshme dhe të paluajtshme dhe ka parashikuar t'i rivendosë ato në kushtet e mëparshme në rast se është e mundur, pra, mure rrethuese; gardhe dhe kompensoni aty ku nuk është e mundur. Kjo duhet t'u shpjegohet personave të prekur, sepse është thelbësore të shmangen çdo ndërprerje të projektit apo mosmarrëveshje. Mesazhet duhet të tregohen përpara fillimit të ndërtimit dhe të regjistroheshin si angazhime, kështu që PAP-të marrin garancinë nga projekti në formë të shkruar.

Sipas sondazhit të kryer nga Ekipi Social i Projektit, PAP-të kanë pretenduar më shumë struktura të prekura që nuk janë pasqyruar në listën fillestare të ofruar nga HSH si një dokument për të mbështetur qëllimin e këtij vlerësimi. Konsulenti i shoqëruar nga Ekipi Social i Projektit ka vizituar në terren të gjitha strukturat e prekura nga projekti dhe ka identifikuar si më poshtë në tabelë.

Tabela 8: Ndikimet në struktura

Përshkrimi i strukturës	Ku	Komentet
Kantieri i makinave	Trekëndëshi Domje	E gjithë sipërfaqja e biznesit do të shpronësohet. Rasti konsiderohet si zhvendosje ekonomike e pavullnetshme. Rasti i shpjeguar në paragrafët e dokumentit të mësipërm. Rekomandohet zhvendosja para punimeve të ndërtimit (shih Aneksin 2.2).
Shtëpitë	Stacioni i Kasharit	Aktualisht janë të banuara. Njerëzit kanë jetuar atje që nga viti 2014. Shtëpitë ndodhen pranë zyrës së stacionit, në një afërsi nga linja qendrore hekurudhore rreth pak metra. Dizajni i projektit parashikon që oborri i përparmë i njëres prej shtëpive është i prekur dhe afërsia nga hyrja e shtëpisë është përafërsisht. 0.5 metra. Ky është prioritet për sa i përket ndikimit të jetesës, nivelit të shqetësimit gjatë ndërtimit dhe zgjidhjes së përhershme pas ndërtimit. Këshillohet që të konsultoheni përpara datës së ndërtimit dhe zgjidhjet që duhet të bien dakord me PAP që jetojnë atje (shih Shtojcën 2.2) Vlen të theksohet se të dy objektet janë të paligjshme, por siç pohuan pronarët gjatë intervistës, ata kanë nisur procesin e legalizimit. PaP-të kanë marrë së fundmi dokumentin e legalizimit.
Larje makinash dhe parkim	Mezes	Një zonë lavazhi dhe parkimi me një kapacitet prej përafërsisht. Do të preken 25 makina. Ky biznes është me qira parcelë. Rasti konsiderohet si zhvendosje ekonomike e pavullnetshme. Rasti i shpjeguar në paragrafët e dokumentit të mësipërm. Rekomandohet zhvendosja para punimeve të ndërtimit (shih Aneksin 2.2).
Muri i jashtëm	Trekëndëshi Domje	Janë dy parcela toke të cilat janë të rrethuara me mur të jashtëm. Brenda murit të jashtëm nuk ka asnjë zhvillim tjetër ndërtimor. Për qëllim kompensimi përgatitet një raport specifik.
Shtëpia e Gjellbër	Domje e sipërme	Ka një pjesë të vogël të një sere që do të ndikohet nga projekti. Për qëllim kompensimi përgatitet një raport specifik.

4.1.7 Rezultatet e anketës nga Zona e Studimit AoS

Tabela 9: Fokus grupi dhe informatori kryesor dhe grupet e fokusit

Aktiviteti	Nr. Personat	Vendndodhja	Grupi i palëve të interesuara	Data	Përmbledhja kryesore
Grupi i fokusit	3	Domje	Pronarët e bizneseve të prekura (dyqan skrap makinash).	18/01/2021	Janë 2 vëllezër dhe një familjar tjetër që drejtojnë këtë biznes për një periudhë 10 vjeçare. Aktiviteti kryesor është ruajtja e makinave të vjetra dhe shitja e pjesëve të këmbimit BMW. Projekti prek të gjithë sipërfaqen e zonës ku është ngritur biznesi si dhe

					një pjesë të tokës bujqësore që kultivohet me patate. Për shkak të planeve të ndërtimit në këtë pikë konkrete, toka në pronësi të dy vëllezërve do të shpronësohet tërësisht. Ata kanë rivlerësuar tokën sipas rregullores në fuqi dhe kërkesa kryesore nga pronarët është që toka të kompensohet në bazë të normave të rivlerësimit si çmim minimal referencë. Janë të hapura edhe për t'u kompensuar me parcela toke në zonën e mbyllur për të rikthyer të njëjtin lloj biznesi.
Grupi i fokusit	2	Domje	Pronari i biznesit)	18/01/2021	Ndikimet e perceptuara të projektit janë minimale, pasi toka nuk preket dhe biznesi gjithashtu. Mund të ketë rreziqe të ndërprerjes së biznesit për shkak të pluhurit/zhurmës gjatë periudhës së ndërtimit. Afërsia nga vendi i ndërtimit është përafërsisht. 50 m. Mund të ketë përparësi për këtë biznes si mbyllja ndaj kantierit dhe si rezultat mund të jetë një restorant i mundshëm për t'u përdorur nga ekipet e ndërtimit.
Grupi i fokusit	5	Domje	Pronari i biznesit i prekur	19/01/2021	Projekti duhet të informojë për detajet e planeve të punës së ndërtimit të projektit. Ekziston një rrezik i lartë i ndërprerjes së energjisë elektrike për këtë objekt pasi kabloja kryesore elektrike që arrijnë ndërtesën ndodhet pranë kantierit. Ekipet teknike, përfaqësuesit e biznesit dhe përfaqësuesit e projekteve duhet të takohen dhe të shkëmbejnë detaje teknike për fazën para, gjatë dhe pas ndërtimit për të shmangur ose zbutur aktivitetet e ndërprerjes së biznesit. Transporti gjatë ndërtimit duhet të koordinohet me ekipin e projektit dhe angazhimi duhet të bëhet në baza të rregullta. Kjo kompani përdor në baza ditore një numër prej rreth 80 veturash, si dhe 50 pista të tjera çdo muaj vizitojnë ambientet e saj. Ndikimi i projektit në përgjithësi perceptohet pozitivisht. Për sa i përket marrjes së tokës, projekti do të prekë rreth 90 m2 dhe ky nuk është një shqetësim serioz për bizneset. Megjithatë, çdo ndryshim i vogël në dizajn që mund të pasohet me ndryshimin e kufirit të

					shpronësimit duhet të përpunohet me kujdes në kohë pasi kjo mund të sjellë ndikim të padëshiruar në biznes.
Grupi i fokusit	5	Berxulle/ Bruke	Individët e prekur nga toka	Nëntor 2020	Muri rrethues i shtëpisë është prekur; në rast se është teknikisht e mundur të shmanget. Normat e kompensimit të jenë të drejta dhe të bazuara në çmimet e tregut dhe pagesat të dorëzohen në kohë.
Intervistë me informatorin kryesor	2	Berxulle	Përfaqësues të NJQV-së (specialist i bujqësisë dhe nëpunës civil në Njësinë Administrative Berxulle)	20/01/2021	Dëmet nga tërmeti i nëntorit 2019 kanë qenë të konsiderueshme në këtë zonë. Më të prekurat ishin shtëpitë me standarde të dobëta ndërtimi dhe shtëpi të vjetra. Para tërmetit kanë qenë dy shkolla dhe tani rezulton se nuk është asnjëra pasi tërmeti i ka dëmtuar ndjeshëm të dyja. Menjëherë pas pandemisë Covid-19 preku edhe këtë Njësi Administrative. Hekurudha nuk konsiderohet një investim që do të përfitojë komuniteti, por rrugët hyrëse që planifikohen të ndërtohen përgjatë hekurudhës do të përmirësojnë ndjeshëm mjetet e tyre të transportit, aksesin në tokën bujqësore dhe do të mbështesin zhvillimin e kësaj zone. Çmimet e shitjes në këtë zonë kanë arritur maksimumi 80 euro/m ² dhe min 60 euro gjatë kohës kur është ndërtuar rruga për në aeroport. Hekurudha përshkon kryesisht tokën bujqësore. Vihet re se në shumë raste parcelat janë në përpjesëtim të tillë që shkaktojnë krijimin e tokave jetimore. Kjo do të rrisë kostot e mbjelljes, do të kufizojë aksesin e tokës dhe do ta bëjë atë jo fitimprurëse. Është shumë pozitive që traseja e planifikuar për hekurudhën ka shmangur strukturat si

					banesat, apo objektet e tjera pranë fshatrave.
Intervistë me informatorin kryesor	1	Kamez	Administrator universiteti	1/2/2021	E gjithë zona shfrytëzohet si laborator bujqësor për rreth. 5000 studentë. Parcelat kanë infrastrukturë vaditëse me vlerë investimi 400,000 Euro. Projekti do të prekë rreth 10,000 m ² të kësaj zone. Për këto parcela nuk është bërë regjistrim. HSH duhet të kryejë regjistrimin; dhe të sigurojë hartimin teknik të itinerarit në mënyrë që të jetë në dijeni të koordinatave të sakta të zonës së prekur.
Intervistë me informatorin kryesor	2	Stacioni i Kasharit	PAP-të	2/2/2021	Njerëzit kanë jetuar atje që nga viti 2014. Shtëpitë ndodhen pranë zyrës së stacionit, në një afërsi nga vija qendrore hekurudhore rreth pak metra. Dizajni i projektit parashikon që oborri i përpamë i të dy shtëpive. Aty jetojnë një çift rreth 55 vjeç me një vajzë dhe pikërisht përballë kësaj pallati, djali i tyre me familjen jeton atje dhe ka një sallon të vogël flokësh. Familja tjetër përbëhet nga 5 persona, 2 të moshuar.
Intervistë me informatorin kryesor	1	Mezes	PAP	3/2/2021	Pronari i parkingut që preket pas banesave të reja të ndërtuara së fundmi. 1/3 e parkimit është prekur. Pritet një kompensim i drejtë dhe transparent nga projekti.

Rezultatet e anketës

- Janë 79 individë/biznese (raste unike) të prekura.
- Vetëm 42 (8 përfaqësues biznesi dhe 34 individë) plotësuan pyetësin. Kjo përfaqëson 53% të totalit të PaP-ve të prekura.
- Shpërndarja e pyetësve është:
 - Berxulle/Domje: 33 (njëzet e tetë)
 - Kashar/Mezes 6 (gjashtë)
 - Kamez 1 (një)
 - Qereke 2(dy)
- Janë 149 persona në varësi të drejtpërdrejtë nga PSH të klasifikuar si individë. 82 janë femra dhe 67 meshkuj.
- Të gjithë PAP të intervistuar janë shqiptarë
- Zona e prekur ndodhet në afërsi 20 km nga Tirana dhe më e afërta 6 km nga qendra e Tiranës.
- Në përgjithësi individët e intervistuar janë relativisht të varfër veçanërisht në zonën e Domjes dhe Berxullës. Sa i përket bizneseve të prekura, ato përfaqësojnë një gamë mjaft të larmishme, nga ndërmarrjet e vogla dhe të mesme deri te korporatat e mëdha.
- Ka 1 (një) familje e konsideruar vulnerabël e cila ndodhet në Brukë.
- 90% e parcelave të prekura janë të regjistruara dhe pronarët kanë dhënë titujt e pronësisë
- Produktet bujqësore dhe kulturat e gjetura për t'u mbjellë në AoS janë: gruri; misër, jonxhë dhe pemë frutore. Ato përdoren kryesisht për nevojat e tyre shtëpiake për veten e tyre ose për bagëtinë.

- Pritshmëritë për kompensimin e tokës janë të larta dhe PAPS pret që të kompensohet në mënyrë të drejtë dhe transparente dhe bazuar në çmimin e tregut.
- Procesi i angazhimit pritët të jetë nga HSH;
- PAPS nuk janë kontaktuar kurrë dhe si të tillë ata nuk ishin të qartë për ndikimin e projektit.
- Pak struktura janë prekur:
 - Biznes lavazhi dhe parkimi në Mezes;
 - Dy skarpate makinash në Domje
 - Muri i jashtëm në Domje rrethoj dy prona;
 - Një seksion sere në Domje (35 m2);
 - Strukturat jo-banesore të dy shtëpive në stacionin e Kasharit të cilat janë ndërtuar pikërisht pranë hekurudhës në një afërsi shumë të mbyllur.
 - Alb SHa Transport ne Rinas

4.1.8 Grupet e cënueshme

Në Shqipëri nuk ka një përkufizim të vetëm kombëtar të “grupit vulnerabël”, por për hir të këtij dokumenti, ne do të përfshijmë përkufizimin e BERZH-it, ku “Grupet vulnerabël u referohen njerëzve që, në bazë të identitetit gjinor, etnisë, moshës, paaftësia, disavantazhi ekonomik ose statusi social mund të ndikohen më keq nga ndikimet e projektit sesa të tjerët dhe të cilët mund të jenë të kufizuar në aftësinë e tyre për të kërkuar ose për të përfituar nga përfitimet e projektit. Individët dhe/ose grupet e cënueshme mund të përfshijnë gjithashtu njerëz që jetojnë nën kufirin e varfërisë, pa tokë, të moshuar, gra dhe fëmijë me kryefamiljarë, refugjatë, persona të zhvendosur brenda vendit, pakicat etnike, komunitetet e varura nga burimet natyrore ose persona të tjerë të zhvendosur, të cilët mund të mos mbrohen nga ligji kombëtar dhe/ose ndërkombëtar”.

Sipas përcaktimit të mësipërm, është një familje që preket nga projekti e cila konsiderohet e pambrojtur. Intervista me ta ishte themelore. Projekti duhet ta trajtojë atë jo si një rast biznesi si zakonisht, sepse ata nuk janë në gjendje të komunikojnë normalisht dhe nuk janë në gjendje të mbrojnë tokën ose të drejta të tjera të njeriut. Në familje janë 5 persona, 4 meshkuj dhe një femër. Toka është e regjistruar nën kryefamiljarin.

Kjo familje tashmë ka marrë certifikatën e regjistruar në kadastër dhe nuk kërkon ndihmë në këtë proces. Familja do të kompensohet për tokën dhe të mbjellat dhe pemët, etj si të gjithë PAP-të e tjerë. Vlera e kompensimit tashmë është përfshirë në Matricën e të Drejtave / Buxhetin e Kompensimit. Gjithashtu, gjatë procesit të shpronësimit, HSH do të bëjë përpjekje shtesë gjatë angazhimit duke ftuar të afërmin e tyre (xhaxhain) dhe përfaqësuesin e Njesisë Administrative për të mbështetur procesin.

Me sa më sipër, do të kryhet një anketë shtesë nga HSH për të përcaktuar në mënyrë më specifike llojin dhe natyrën e ndihmës që do t'i ofrohet kësaj familjeje në nevojë.

I gjithë procesi i shpronësimit dhe ndikimi në këtë familje do të monitorohet nga HSH dhe do të kërkojnë masa shtesë ndihmëse për të rivendosur dhe për të përmirësuar potencialin e standardeve të tyre të jetesës dhe/ose të jetesës në nivelet e para zhvendosjes. HSH do të japë detaje të mëtejshme në lidhje me këtë rast gjatë raporteve të monitorimit të LALRP.

4.1.9 Ndikimi socio-ekonomik i Covid 19

COVID-19 si krizë shëndetësore pati një ndikim të rëndësishëm socio-ekonomik në të gjithë shoqërinë. Ende e tronditur nga një tërmet shkatërrues i nëntorit 2019, Shqipëria u përball me dy goditje të njëpasnjëshme që ka të ngjarë të grumbullohen në vështirësi të rënda ekonomike dhe sociale për vendin, si dhe hapësirë më të kufizuar fiskale, në kontekstin e pakësimit financiar global. burimet. AoS janë prekur nga tërmeti. Shumë ndërtesa u dëmtuan në Berxulle, përfshirë dy shkolla.

Kjo krizë globale po sfidon modelet ekzistuese të qeverisjes dhe po forcon domosdoshmërinë për të vendosur qytetarët dhe qëndrueshmërinë si përbërës thelbësorë për zhvillimin institucional dhe rritjen ekonomike. Kujdesi për më të cënuarit, ruajtja dhe siguri i aksesit në ofrimin e barabartë të shërbimeve, adresimi i ndarjes dixhitale, eksperimentimi me opsionet alternative të punës dhe ofrimi i shërbimeve bazë të

pandërprera për popullatën më të prekur janë ndër sfidat kryesore që duhen kapërcyer për rritjen e rezistencës ndaj goditjeve.

Mbyllja e disa shërbimeve publike goditi fillimisht grupet e marginalizuara dhe vulnerabël, të cilët tashmë kishin vështirësi në aksesin e këtyre shërbimeve dhe janë më pak të arritshëm nga kanalet e komunikimit. Me mbylljen e të gjitha shkollave në mbarë vendin, dhe megjithëse u miratuan opsione alternative të mësimin në internet, këto mbyllje të objekteve arsimore patën një ndikim në cilësinë e të mësuarit, veçanërisht në shumicën e grupeve vulnerabël që nuk kanë lidhje dhe pajisje të përshtatshme për opsionet online. Është shumë e evidente në AoS pasi ka mungesë të infrastrukturës për të mbështetur shkollën online. Familjet gjithashtu duhej të përshtateshin me përgjegjësitë e reja të kujdesit për fëmijët, me barrë shtesë veçanërisht për gratë. Miratimi i distancimit social dhe izolimit të detyruar u bë gjithashtu një kërcënim real për kohezionin social dhe një sfidë ndaj normave të zakonshme shoqërore.

Ju lutemi referojuni Fig. 7 për të dhënat e marra nga sondazhi i kryer ku individët e AoS u pyetën për zonën/nivelin e prekur nga pandemia.

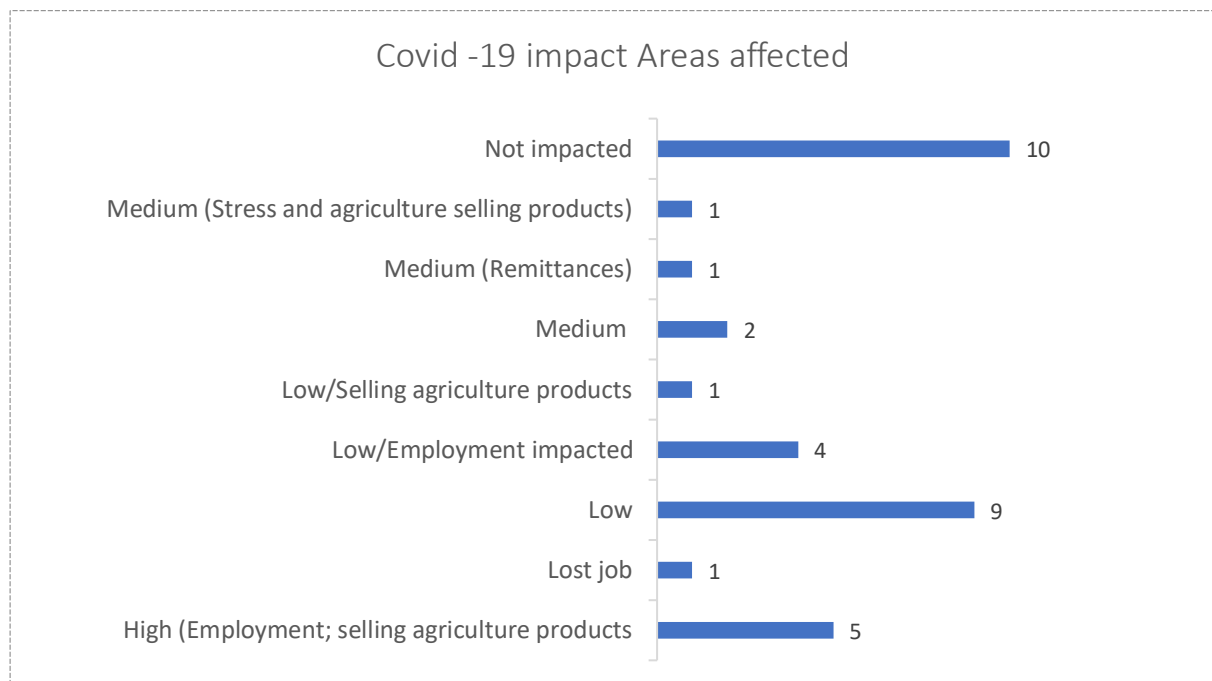


Figura 10: Ndikimi i Covid 19 te njerëzit e prekur nga projekti (PAP)

5. PARIMET DHE ÇËSHTJET KYÇE TË BREJTIMIT / KOMPENSIMIT TË TOKËS

Parimet e mëposhtme të përvetësimit dhe kompensimit të tokës janë zotuar nga MIE dhe do të respektohen gjatë zbatimit të Projektit:

1. **Çdo blerje e pavullnetshme e tokës së pronës ose kufizim i aksesit në aset** do të kryhet në përputhje me legjislacionin në fuqi në Shqipëri (në veçanti, Ligjin për Shpronësimin), LAF për Projektin, Politikën Mjedisore dhe Sociale të BERZH 2019 dhe Kërkesën e tij të Performancës 5 (Blerja e tokës, Kufizimet në përdorimin e tokës dhe zhvendosjen e pavullnetshme) dhe praktikave mira ndërkombëtare. Në rast të ndonjë mospërputhjeje ndërmjet legjislacionit kombëtar dhe kërkesave të BERZH-it, standardet më të larta do të miratohen.

2. **Zhvendosja e pavullnetshme do të shmanget aty ku është e mundur, ose do të minimizohet**, duke eksploruar të gjitha projektet alternative të zbatueshme të projektit. Për atë që është e mundur, do të kërkohen negociata dhe marrëveshje miqësore me personat e prekur nga projekti.
3. **Të gjithë personat e prekur do të informohen**, konsultuar dhe inkurajuar në mënyrë kuptimplote për të marrë pjesë gjatë gjithë procesit të blerjes së tokës, në përputhje me kërkesat për zbulimin e informacionit dhe konsultimin e përcaktuar në Kapitullin 7 të këtij LALRP.
4. MIE do të bëjë përpjekje maksimale për të përfunduar marrëveshjet e negociuara me PAP në mënyrë që të shmanget shpronësimi. Përpjekje të tilla do të dokumentohen.
5. **Vlerësimi i pronave do të bëhet nga Agjencia Shtetërore e Shpronësimit e MIE. Për të garantuar objektivitetin, të gjitha përlogaritjet e vlerësimit do të konfirmohen nga një ekspert i Universitetit Bujqësor të Tiranës dhe një ekspert i OJQ-së "Për Zhvillimin e Qëndrueshëm Rural".** Do të vlerësohen si asetet formale ashtu edhe ato joformale.
6. Data e fundit për përcaktimin e përshtatshmërisë do të jetë përfundimi i regjistrimit dhe inventarit të aseteve (CAI) i finalizuar në janar 2021. Për më tepër, data e fundit do të përfshihet gjithashtu në publikimin e MIEtë kërkesës për shpronësim në Fletoren Zyrtare, në një gazetë që shpërndahet në të gjithë vendin si dhe në një gazetë lokale për një periudhë njëjavore, duke njoftuar të gjithë pronarët dhe përdoruesit për fillimin e procesit të shpronësimit, ndërprerjen. datën dhe personat e kontaktit që mund të kontaktohen nga PAP për informacione të mëtejshme. Data e fundit do të zbulohet gjithashtu në takimet konsultative. Çdo person që vendoset në zonën e projektit pas datës së përfundimit nuk do të kualifikohet për asnjë kompensim, por do t'i jepet një njoftim paraprak i mjaftueshëm, do t'u kërkohet të lirojnë ambientet dhe të çmontojnë strukturat e prekura (nëse ka) përpara zbatimit të Projektit. Materialet e strukturave të tyre të çmontuara nuk do të konfiskohen dhe nuk do të paguajnë asnjë gjobë apo sanksion.
7. Të gjithë pronarët ose përdoruesit e pronës së prekur në kohën e datës së ndërprerjes do të kompensohen me vlerën e plotë të zëvendësimit në para, e cila llogaritet si vlera e tregut të pronës. Kompensimi do të ndikohet gjithmonë përpara hyrjes së tokës ose marrjes në posedim të pronës nga përfituesi i shpronësimit. Çështjet në lidhje me pagesën e kompensimit në para do të diskutohen dhe bien dakord me pronarët dhe të gjithë anëtarët e prekur të familjeve. Kompensimi në para do të paguhet plotësisht ose me këste siç është rënë dakord me pronarët dhe anëtarët e prekur të familjeve dhe siç përcaktohet në kontrata, në llogaritë bankare të specifikuara nga pronarët, me marrëveshje të të gjithë anëtarëve të prekur të familjes. Në rastet kur ka më shumë se një pronar të pronës (p.sh., bashkëpronësi e çifteve të martuara),

Në rastin e pronarëve që mungojnë (p.sh., personat me të drejta ligjore mbi tokën, por që jetojnë diku tjetër), ata do të kenë të drejtë për kompensim dhe MIE do të bëjë dhe dokumentojë përpjekjet e saj për t'i gjetur dhe informuar rreth procesit. Këto përpjekje mund të përfshijnë përpjekjet për t'i arritur ato nëpërmjet fqinjëve të tyre, publikimin e një reklame në gazeta që informon për procesin, etj. Nëse ato nuk mund të gjenden dhe në përputhje me kërkesat lokale, shuma e kompensimit duhet të ndahet në një llogari të ruajtjes dhe të në dispozicion nëse pronari që mungon rishfaqet.

Në rast se ka ndonjë çështje ligjore në lidhje me pronësinë e një prone, shuma e kompensimit duhet të ndahet në një llogari të ruajtjes dhe të jetë e disponueshme pasi të jenë zgjidhur çështjet ligjore që lidhen me pronësinë.

8. Aktivitetet në lidhje me ndërtimin do të organizohen në një mënyrë për të shmangur ose minimizuar zhvendosjen ekonomike, dmth., duke siguruar që aksesit do të ruhet në përdorimet lokale të tokës. Çdo ndikim afatshkurtër që lidhet **mezaptimi i përkohshëm i tokës** përndërtimi qëllimet do të kompensohen në përputhje me Ligjin e Shpronësimit, si dhe në përputhje me kërkesat e BERZH-it për çdo pronar/përdorues informal të prekur nga një okupim i tillë i përkohshëm i tokës, siç përcaktohet në Matricën e të Drejtave në këtë dokument.
9. Mjetet e jetesës dhe standardet e jetesës së personave të prekur duhet të përmirësohen ose të paktën të rikthehen në kushtet e mëparshme ose në nivelet para fillimit të zbatimit të projektit, cilado qoftë më e lartë, në një periudhë sa më të shkurtër të jetë e mundur. Asistenca për rivendosjen e mjeteve të jetesës (aty ku është e aplikueshme) do të identifikohet dhe ofrohet nga MIE në bashkëpunim me Drejtorinë Rajonale të Bujqësisë rast pas rasti (p.sh., asistencë për identifikimin dhe

aksesin në aktivitete të tjera të gjenerimit të të ardhurave/jetesës, asistencë për qasje në trajnime, zhvillimi i aftësive, mundësitë e punësimit, mbështetja për zhvillimin e bujqësisë, etj., duke identifikuar përmirësime që mund të ndihmonin PAP-të e prekura për të rritur rendimentin dhe të ardhurat e tyre në tokë).

10. Aksesin në informacion dhe asistencë për personat/familjet vulnerabël do të lehtësohet nga MIE dhe mbështetja e Hekurudhave Shqiptare sipas nevojave të tyre specifike, mbi bazën e shqyrtimit rast pas rasti që do të kryhet me mbështetjen e Ministrisë së Shëndetësisë dhe Mbrojtjes Sociale. .
11. Një mekanizëm efektiv i ankesave do të krijohet për marrjen dhe adresimin në kohën e duhur të shqetësimeve specifike në lidhje me kompensimin dhe zhvendosjen e ngritura nga personat e zhvendosur, në mënyrën e përshkruar më hollësisht në Kapitull 8.4 të këtij LALRP.
12. MIE do të monitorojë zbatimin e proceseve të blerjes së tokës dhe të rivendosjetë mjeteve të jetesës përmes marrëveshjeve zyrtare institucionale në mënyrën e përshkruar më hollësisht në Kapitullin 8 të këtij LALRP. Të gjitha transaksionet për të fituar të drejtat e tokës, si dhe masat e kompensimit, aktivitetet e zhvendosjes dhe asistencë për zhvendosje do të dokumentohen.

Kostoja e zëvendësimit për tokën:

Për sa i përket tokës, kostot e zëvendësimit përcaktohen si më poshtë:

Tokë bujqësore— vlerën e tregut të tokës me përdorim të barabartë produktiv ose potencial të vendosur në afërsi të tokës së prekur, plus koston e përgatitjes në nivele të ngjashme ose më të mira se ato të tokës së prekur, dhe kostot e transaksionit të tilla si taksat e regjistrimit dhe transferimit.

Toka në zonat urbane— vlerën e tregut të tokës me sipërfaqe dhe përdorim ekuivalent, me infrastrukturë dhe shërbime të ngjashme ose të përmirësuara, që preferohet të ndodhen në afërsi të tokës së prekur, plus kostot e transaksionit si regjistrimi dhe taksat e transferimit.

Kostoja e zëvendësimit për aktivet:

Shkalla e kompensimit për aktivet e humbura duhet të llogaritet me koston e plotë të zëvendësimit, domethënë vlerën e tregut të aktiveve plus kostot e transaksionit.

Vlera e tregut

Vlerësimi do të përcaktojë vlerën e tregut për pronat e prekura. Duke iu referuar udhëzimit-përkufizimit të përbashkët të TEGOVA-s, vlera e tregut, është: "Shuma e vlerësuar për të cilën prona duhet të këmbëhet në datën e vlerësimit ndërmjet një blerësi të gatshëm dhe një shitësi të gatshëm që veprojnë në mënyrë të pavarur nga njëri-tjetri pas marketingut të duhur ku palët kishin secili vepri me dituri, me maturi dhe pa qenë i detyruar".

Vlera e tregut do të përcaktohet në kontekstin e pasurive të paluajtshme dhe "përdorimi më i mirë më i mirë" i tokave të prekura, duke përfshirë interesat dhe të drejtat në tokë dhe ndërtesa, kështu që atributet ligjore, fizike, ekonomike dhe të tjera, të pronave do të analizohen dhe marrë parasysh në vlerësimin e tokës së prekur.

Vlerësimi do të jetë përcaktimi i vlerës së tregut dhe më pas "kostot e zëvendësimit" për pronat e prekura, do të llogariten nga HSH në përputhje me rrethanat, duke shtuar çdo kosto ose tarifë tjetër sipas matricës së të drejtës së kompensimit.

6. TË DREJTAT DHE KOMPENSIMI

6.1 METODOLOGJIA E KOMPENSIMIT TË TOKËS (URBANE DHE BUJQËSORE)

Ligji nr.8561, datë 22.12.1999 "Për shpronësimin dhe përdorimin e përkohshëm të pronës private për interesa publike" (ndryshuar me ligjin nr.20/2016, datë 10.03.2016), në nenin 2, pika 2, thuhet. si vijon: "E drejta e shpronësimit dhe përdorimit të përkohshëm të pronës private ushtrohet në dobi të një interesi publik që nuk

mund të arrihet ose të mbrohet ndryshe, përveç arsyeve dhe në përputhje me procedurat e përcaktuara shprehimisht në këtë ligj, në masën e nevojshme. për të arritur qëllimin e shpronësimit dhe në çdo rast me një kompensim të drejtë” Ky ligj bazohet në nenin 41 të Kushtetutës, pika 41/4 “Shpronësimet ose ato kufizime të së drejtës pronësore që barazohen me shpronësim, lejohen vetëm në këmbim të një dëmshpërblimi të drejtë”.

6.1.1 Metodologjia e Vlerësimit

Më poshtë identifikohen procedurat e kryera në procesin e mbledhjes, konfirmimit dhe raportimit të të dhënave të përdorura për përgatitjen e një vlerësimi që plotëson kërkesat e legjislacionit shqiptar dhe të BERZH-it. Procedurat e përfshira në këtë raport konsiderohen si më të përshtatshmet për llojin e pronave dhe caktimin e vlerësimit.

6.1.2 Të dhënat dhe mbledhja e kërkimit

Të dhëna të Përgjithshme Lokale janë paraqitur për të dhënë një kontekst të zhvillimit dhe tendencave në komunat e prekura.

Të dhënat specifike të projektit

- Gjurmët e projektit, duke treguar të gjitha objektet e projektit dhe nevojat për tokë;
- Informacioni kadastral për pronat e prekura nga projekti dhe informacioni i pronësisë (hartat dhe statusi ligjor);
- Përdorimi i tokës dhe përcaktimi i projektit në përputhje me Planet e Përgjithshme Vendore dhe Planet e Detajuara Vendore, sipas rastit.
- *Të dhënat e tregut* - shitje dhe listime/oferta të publikuara për prona të ngjashme në zonën/lokacionin e projektit (Bashkitë, njësitë administrative dhe fshatrat)

Kërkesat e strukturuar formale u dërgohen disa subjekteve publike dhe private, për të mbledhur të dhënat përkatëse të tregut, analiza e të cilave përdoret për të mbështetur zhvillimin e metodave të vlerësimit, të renditura në vijim:

- Nga zyrat rajonale të Agjencive Rajonale të Kadastrës së Tiranës dhe Durrësit kërkohet të japin regjistrimet e transaksioneve të ndodhura në zonat kadastrale të përshkuara nga projekti.
- Konsultohen publikimet nga agjencitë e pasurive të paluajtshme dhe përgatitet një çmim i hartës së publikimit për regjistrimet e transaksioneve të ndodhura (marrëveshjet e blerjes ose qirasë).
- Të dhëna nga Agjencia Rajonale e Zgjerimit Bujqësor Tiranë (ZONA) në lidhje me tokën bujqësore, duke përfshirë kategoritë e tokës (tokës), strukturën historike dhe aktuale të kulturave, kostot dhe të ardhurat për kulturat e kultivuara, etj.;
- Te dhenat e qirave nga operatorët e biznesit në zonën e studimit për qiratë;
- Të dhëna nga bashkitë përkatëse në lidhje me marrëveshjet e shitjes dhe qirave të administruara nga departamentet e tyre të ndryshme (Departamentet e Zhvillimit të Territorit, Drejtoritë Vendore të Taksave);
- Të dhëna nga bashkitë përkatëse për planet e detajuara vendore dhe lejet e zhvillimit të miratuara brenda territorit të parcelave të tokës të prekura nga projekti;
- Faqet e internetit të bashkive, Bankës së Shqipërisë, INSTAT-it dhe burimeve të tjera zyrtare janë konsultuar në lidhje me kushtet e tregut, tendencat e zhvillimit në zonën e projektit, normat e interesit dhe gjenerimet , kostot dhe indeksin e ndërtimit, etj;

6.1.3 Analiza e Vlerësimit

Pas mbledhjes së të dhënave, bëhet analiza e të dhënave për të vlerësuar zbatueshmërinë e metodave të vlerësimit. Metodatat dhe teknikat specifike përcaktohen në bazë të përcaktimit të tokës, të dhënave/informacioneve të mbledhura nga burime të besueshme dhe ekzaminimit të tyre, duke përdorur përvojën e ekspertëve dhe studimet e mëparshme të ngjashme të vlerësimit.

Qasja krahasuese është qasja kryesore që do të përdoret për kategoritë e pronave të prekura. Kudo që informacioni mbi bazën e të dhënave të shitjeve dhe listimeve në treg është i kufizuar dhe nuk ofron të dhëna të mjaftueshme dhe nuk mund të përdoret si dëshmi në lidhje me pronat e krahasueshme në treg, zgjidhen dhe përdoren metoda alternative.

- **Qasja krahasuese e tregut**

Mënyra më transparente për të përcaktuar vlerat e tregut të tokës urbane është përdorimi i Metodës Krahasuese të Tregut, ku çmimi aktual me të cilin ka ndodhur transaksioni i tokës regjistrohet në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës dhe është në dispozicion për t'u konsultuar si pika referimi. Analizohen të dhënat e transaksioneve të ndodhura për prona të ngjashme, të ndjekura nga rregullimi i vlerave të njësisë duke marrë parasysh diferencat midis pronave të krahasueshme dhe pronave të subjektit.

Gjithashtu, për të krahasuar vlerat e arritura nga krahasimi i shitjeve, janë mbledhur dhe analizuar listat e publikuara nga Agjencitë imobiliare në lidhje me çmimet dhe qiratë e pronave të ngjashme.

Është krijuar një bazë të dhënash me të gjithë informacionin e marrë nga të dy burimet dhe është kryer analiza e mëtejshme për të zgjedhur të dhënat përkatëse të krahasueshme të transaksioneve dhe listimeve të ndodhura. Analiza u krye duke përfshirë karakteristikat e mëposhtme:

- Vendndodhja e të dhënave të tregut në krahasim me vendndodhjen e pronës që do të vlerësohet;
- Faktori kohë, dmth. koha që ka kaluar ndërmjet transaksionit në lidhje me pronën e krahasueshme dhe datës së vlerësimit. Në parim, transaksionet më të fundit ofrojnë evidencën më të mirë të krahasueshme;
- Numri i transaksioneve të regjistruara për zonat;
- Karakteristikat dhe potenciali zhvillimor;

Zbatimi i Qasjes së Tregut/Shitjes:

Procesi i nxjerrjes së një treguesi vlere për pronën subjekt duke krahasuar pronat e ngjashme që janë shitur kohët e fundit me pronën që po vlerësohet, duke identifikuar njësitë e përshtatshme të krahasimit dhe duke bërë rregullime në çmimet e shitjes (ose çmimet e njësisë, sipas rastit) të pronave të krahasueshme bazuar në elementet përkatëse të krahasimit që rrjedhin nga tregu.

Zona e Tregut: kërkimi për mbledhjen e të dhënave të shitjeve dhe listimeve është shtrirë në të gjithë territorin dhe listimet e njësive administrative. Informacioni i marrë regjistrohet në bazën e të dhënave për analiza të mëtejshme si për të dhënat e shitjes ashtu edhe për parcelat e tokës të pashitura dhe të dy raportet janë marrë në konsideratë në studim.

Analiza e të dhënave të mbledhura kryhet në lidhje me vendndodhjen dhe karakteristikat ligjore (përcaktimi i zonave) . Të dhënat janë të grupuara dhe në lidhje me nënzonat dhe shërbejnë si të dhëna të krahasueshme për parcelat e prekura brenda secilës prej nënzoneve.

Informacioni për kushtet e transaksionit (financimi, gjendja e shitjeve) nuk ishte i disponueshëm, kështu që ato nuk janë pjesë e analizës.

Të përzgjedhura të krahasueshme janë shitjet më të fundit (viti 2022) dhe listat e pronave të ngjashme që konsiderohen të përshtatshme për analizë. Njësia Krahasuese është Çmimi në Euro për m2 Çmimet e shitjes në lekë janë konvertuar në euro duke përdorur kursin 1 Euro- 120 lekë.

Të dhënat e shitjeve dhe listimeve janë regjistruar në bazën e të dhënave excel dhe janë analizuar në lidhje me potencialin/tiparet e tyre të zhvillimit duke përdorur dispozitat e LGP-ve dhe e-hartës dhe fletëve të të dhënave të dhëna në anekse. Ka disa raste ku vendndodhja e saktë nuk mund të identifikohet, kështu që Kodi i Njesisë Strukturore mungon në tabelë.

Për secilën nga 8 (tetë) nënzonat janë përzgjedhur dhe konsiderohen për krahasim vetëm të dhënat e shitjeve dhe listimeve për pronat me shkallë të njëjtë ose të lartë ngjashmërie me pronat objekt vlerësimi (Parcelat e prekura nga projekti).

- **Metoda e Zhvillimit (Vlera e mbetur) për Tokën Urbane**

Metoda e Zhvillimit (Vlera e Mbetur) për Tokën Urbane përcakton vlerën e parcelave të tokës urbane të prekura të përcaktuara për zhvillim urban sipas kritereve dhe veçorive të zhvillimit të miratuara nga Planet e Përgjithshme Vendore.

Vlera e tokës duke përdorur Metodën e Zhvillimit llogaritet duke zbritur vlerën e zhvillimit të përfunduar minus kostot e zhvillimit, duke përfshirë fitimin e zhvilluesit.

Vlera e mbetur e tokës = Vlera bruto e zhvillimit - (Zhvillimi + Fitimi i Zhvilluesit)

Skenarët e zhvillimit bazohen në:

Karakteristikat e strukturave ekzistuese të zhvillimeve në zonat e prekura do të merren parasysh gjatë zbatimit të skenarëve të zhvillimit në lidhje me llojet e strukturave që mund të zhvillohen (shtëpi të vetme banimi ose ndërtesa me apartamente ose struktura tregtare) dhe si dhe aspektet e parashikuara të planifikimit/parametrat (koeficienti i përdorimit të tokës dhe intensiteti i strukturave të zhvillimit) të përcaktuara në GLP.

'Vlera bruto e zhvillimit' e skenarit të zhvillimit, vlerësohet si vlerë e shitjes në treg për ndërtimet e banimit ose vlerë e tregut të qirasë për zhvillim komercial, e zhvillimit të përfunduar.

Të gjitha "Kostot e Zhvillimit" që do të kryhen gjatë vendosjes së pronës në formular zbriten nga kjo "vlerë bruto e zhvillimit". Këto kosto përfshijnë: kostot e projektimit, punimet e infrastrukturës, kostot e ndërtimit, tarifat profesionale, tarifat e agjencisë dhe kostot e interesit të financimit të zhvillimit. Për më tepër, fitimi i zhvilluesit zbritet nga vlera bruto e zhvillimit.

Vlerat e kompensimit të llogaritura në këtë mënyrë, sipas përkufizimit, do të pasqyronin "vlerën e tregut" të tokës dhe do të pasqyronin "vlerën e zëvendësimit" të kërkuar pasi të përfshihen të gjitha Kostot e Transaksionit që lidhen me transaksionin/kompensimin.

Ne kemi eksploruar aplikimin e kësaj metode për të pasur një tregues dhe njohuri mbi vlerën për zhvillim të menjëhershëm të tokës që është objekt i studimit të vlerësimit. Të dhënat mbi qiratë dhe kostot janë mbledhur nga subjektet private që operojnë pasuri të paluajtshme komerciale të ngjashme me zhvillimet e përcaktuara nga GPLS për tokën e prekur. Rezultati i metodës së vlerës së mbetur tregon se me çmimet aktuale të qirasë, kërkesa e tregut për prona të paluajtshme komerciale (niveli i shfrytëzimit të pronave ekzistuese komerciale), kostot aktuale të ndërtimit, tarifat e lejeve dhe profesionale, dhe kostot e tjera që lidhen me një zhvillim të ri, blerje dhe zhvillimi i tokës në zonën e projektit nuk është investim fitimprurës. Kjo metodë nuk përdoret në këtë studim vlerësimi.

- **Kapitalizimi neto i Fitimit (NPC) për Tokën Bujqësore**

Për vlerësimin e tokës bujqësore është propozuar të përdoret metoda e kapitalizimit neto të fitimit (NCP), për shkak të mungesës së të dhënave të mjaftueshme të krahasueshme të tregut. Parimi i kësaj metode konsiston në llogaritjen e fitimit vjetor sipas tokës mbi bazën e së cilës çmimi mund të vlerësohet duke përdorur metodën e kapitalizimit të fitimit. Fitimi llogaritet në bazë të prodhimit / rendimentit bimor, koston së prodhimit të tij, të ardhurave për njësi sipërfaqe.

Treguesi bazë për llogaritjen e vlerës së tokës bujqësore si dhe vlerave të kompensimit për kulturat vjetore dhe shumëvjeçare është rendimenti potencial i bimëve, i cili ndryshon për zonat agro klimatike në kuadër të projektit. Si rregull, potenciali agroprodhues i një toke tregohet në rendimentet e realizuara në të.

Rendimenti i mundshëm ndikohet nga pjelloria e tokës, kushtet klimatike dhe teknologjia e aplikuar e bimëve bujqësore. Meqenëse këta faktorë janë pothuajse uniformë brenda një zone agroklimatike, rendimenti i mundshëm i një bime të caktuar pritet të jetë i ndryshëm për zona të ndryshme agroklimatike.

Struktura e kulturave bujqësore me aftësi dhe përshtatshmëri të optimizuar, të cilat tradicionalisht dhe aktualisht kultivohen në zonë, konsiderohet në procesin e vlerësimit.

Fitimi (neto) për njësi të tokës së punueshme është llogaritur struktura për 1 ha tokë për të gjitha llojet e kulturave, rendimenti i tyre dhe prodhimi për njësi sipërfaqe: të ardhurat (produkti x çmimi i tregut), kostot dhe fitimi neto (të ardhura – kosto = fitimi neto). Fitimi neto llogaritet si shuma e fitimit neto për çdo kulturë individuale dhe shumëzuar me përqindjen e kulturave në sipërfaqen përkatëse.

Të dhënat për shpenzimet mbledhen për çdo kulturë nga RAEA dhe për çdo njësi administrative/fshat. Mesatarja e fitimit neto shërben si vlera mesatare për çdo zonë agro-pedologjike.

Çmimi i tokës është vlerësuar në bazë të kapitalizimit me vlerën e fitimit neto (tokat e kategorisë së parë). Ky vlerësim bazohet në arsyetimin ekonomik që një ish-pronar duhet të sigurojë një çmim shitje për tokën e tij në mënyrë që nëse shuma përkatëse vendoset në një bankë me një normë interesi vjetore duhet të jetë e barabartë me fitimin neto që mund të gjenerojë toka nga prodhimi bujqësor.

Norma e bonove të thesarit do të përdoret sepse është e qëndrueshme në tregun e kredisë. Interesi i obligacionit 5-vjeçar të thesarit është më afër cikleve të biznesit bujqësor. Për më tepër, është e parashikueshme për sa i përket zhvillimit në krahasim me një periudhë më të gjatë (dmth. 10 vjet) pasi koeficientët e ndryshëm rregullues (shih hapin VII më poshtë) mund të ndryshojnë për shkak të investimeve në infrastrukturë (rrugë, ujë, kullim), strukturën e të korrave, çmimet, etj.

Fiksimi i çmimit të tokës për kategorinë e parë të tokës bazohet në fitimin neto të marrë nga një strukturë e optimizuar e mbjelljes së bimëve. Fitimi është fitimi mesatar i ponderuar i çdo kulture që është pjesë e strukturës sipas "peshës" që zë një njësi sipërfaqe të barabartë me 100%. Vlera mesatare e interesit të bonove të thesarit për 5 vjet do të jetë sipas të dhënave të publikuara zyrtarisht nga Banka e Shqipërisë.

Çmimi i tokës për kategoritë e tjera të tokave (tokave) vlerësohet duke përdorur një përqindje reduktuese (ose koeficientë reduktues) bazuar në potencialet e tyre agronomike. Ndryshimet në prodhim (rendimente) janë për shkak të aftësive të ndryshme prodhuese, të cilat llogariten si rendimente mesatare në terren dhe eksperimentalisht.

Koeficienti i ujitjes: Koeficientët e ndikimit të faktorit ujë sipas kategorive të tokave pa ujë krahasuar me tokat vaditëse variojnë nga 0,6 në 0,9.

Koeficientët e tjerë të rregullimit: Përveç në cilësitë e analizuara më sipër, vlera e tokës ndikohet ndjeshëm edhe nga faktorët e mëposhtëm:

- distancat nga qendrat urbane, industriale apo turistike,
- zhvillimin ekonomik dhe social të zonës,
- perspektiva e zhvillimit, dhe
- intensiteti i përdorimit të tokës që merr parasysh përdorimin e tokës në periudhën brenda vitit bujqësor (shtator-gusht). Numri i kulturave bujqësore brenda vitit varion nga 1 në 1.5 sipas zonave agroklimatike. Kuptohet që zonat me përshtatshmëri më të lartë, në zonat bregdetare, kanë norma më të larta shfrytëzimi dhe anasjelltas.

Sipas metodës së vlerësimit të Kapitalizimit neto të Fitimit (NPC) për tokën bujqësore është 1660 lekë/m² ose 13.84 euro/m².

- Krahasoni / Metoda e vlerës së mbetur për tokën bujqësore

Duke pasur parasysh faktin se sa më afër të jetë një tokë bujqësore me tokën urbane, aq më pak e besueshme bëhet metoda e vlerësimit të NPC, kërkohet një metodë alternative për të kërkuar kompensim më të drejtë. Konsiderimi i Metodës së Krahimit konsiderohet i përshtatshëm për t'iu afruar vlerës së tregut të tokave bujqësore. Duke qenë se Zona 1 dhe 5 e zonës së Projektit konsiderohen tokë urbane sipas planeve të zhvillimit lokal, afërsia e tokës bujqësore të mbetur të Projektit (Zona 2, 4 dhe 6) me zonën më dinamike të zhvillimit në të gjithë vendin (Shqipëri), do të krijojë presion në ndryshimin e kategorisë së tokës që do të jetë e vështirë t'i rezistosh në të ardhmen.

Gjithashtu, literatura ndërkombëtare e vlerësimit sugjeron se në vlerësimin e tokës bujqësore në zonat afër zonave suburbane, kërkohet kujdes më i madh në përcaktimin e vlerës së tregut për shkak të presionit që zona e zhvilluar ushtron ndaj çmimeve të tregut të tokës bujqësore (si tokë që ka potencial për t'u shndërruar në tokë urbane). Për të gjykuar si duhet vlerën e tregut të tokës bujqësore në tranzicion, duhet të dihet historia e zonës përreth. Tendencat ekonomike mund të ndikojnë në shkallën e konvertimit të tokës nga përdorimet e fermave. Në vlerësimin e vlerës së tregut të tokës bujqësore në zonat e tranzicionit, nevojitet një analizë e plotë e përdorimit më të lartë dhe më të mirë (Vlerësimi i tokës – Procedurat dhe Përshtatjet e Rregullimit nga James H. Boyking, PhD, MAI, SREA, CRE, botuar nga Instituti i Vlerësimit).

Standardet Evropiane të Vlerësimit (2020) specifikojnë se për "tokën e lirë që është e pjekur për zhvillim urban", duhet të zbatohet metoda e vlerës së mbetur për të arritur në vlerën e tregut. Metoda e vlerës së mbetur përfshin vlerësimin e "vlerës bruto të zhvillimit" të zonës duke zbritur të gjithë koston (kostoja e projektimit, kostoja e ndërtimit, punimet e infrastrukturës, etj.) për ta vendosur pronën në formën që komandon Vlerën e Zhvillimit Bruto që rezulton Tregu i drejtë Vlera e një prone që nuk është zhvilluar plotësisht, por që konsiderohet "e pjekur për zhvillim".

Për të qenë në gjendje të konfirmojmë raportin e mësipërm të çmimit të tokës bujqësore/çmimit të tokës urbane, i referohemi standardeve ndërkombëtare në tre vende të Ballkanit (Bullgari, Rumani, Serbi) të raporteve tipike midis vlerës së tokës urbane dhe vlerës së tokës bujqësore fqinje. në kontekste periferike afër kryeqyteteve të tyre.

		Sofia	Bukuresht	Beogradi
Tokë Bujqësore	EUR/m2	72.3	80.0	57.0
Tokë Urbane	EUR/m2	195.0	198.1	134.3
<i>Raporti Bujqësi / Tokë Urbane</i>		<i>37.1%</i>	<i>40.4%</i>	<i>42.4%</i>
Çmimi mesatar i tokës urbane i përfunduar (Raporti i LALRP)	EUR/m2	50.0	50.0	50.0
Çmimi unitar i nënkuptuar i tokës bujqësore	EUR/m2	18.5	20.2	21.2

Burimi: Deloitte Market Research

Raporti mesatar është 40%, që gjithashtu është përgjithësisht në përputhje me raportet në Turqi dhe në zona të tjera periferike të Serbisë si Nishi dhe Novi Sadi. Këto rezultate të vërtetuara tregu korrespondojnë me një periudhë të kërkuar prej 15-20 vjetësh për zhvillimin e këtyre tokave bujqësore duke përdorur vlerën në kohë të parasë.

Toka urbane vlerësohet në zonën Tiranë – Rinas me 45 EUR/m² në Zonën 1 dhe 55 EUR/m² në Zonën 5. Duke marrë në konsideratë perspektivën e ardhshme të zonave të projektit, do të aplikohet një raport prej 40% prej 45 EUR/m². Zonat 2 dhe 4 që kanë më pak presion urban dhe një raport 40% prej 55 EUR/m² do të aplikohen në Zonën 6 që ka një presion urban më të lartë. Zona 2 ka prezencë të madhe toke bujqësore në pronësi dhe administrim të Universitetit Bujqësor të Kamzës dhe statusi i tokës bujqësore do të mbetet i njëjtë për të ardhmen e parashikuar edhe pse ndodhet jo shumë larg aeroportit të Rinasit. Zona 4 ndodhet midis barrierave natyrore gjeografike të lumenjve të Tiranës dhe Lanës, gjë që redukton presionin për zhvillimin urban për të ardhmen e parashikuar. Prandaj,

Sa më sipër, situata nuk është e njëjtë për Zonën 6 e cila ndodhet midis Zonës 5 (që ka statusin e Tokës Urbane sipas planit të zhvillimit lokal) dhe zonës industriale përgjatë autostradës Tiranë-Durrës. Edhe pse sipas planit të zhvillimit lokal, parcelat e tokës në Zonën 6 ruajnë statusin e tokës bujqësore, presioni urban është më i dukshëm. Prandaj, normat e kompensimit për parcelat e tokës bujqësore të Zonës 6 janë 22 EUR/m² (40% nga 55 EUR/m²).

Bazuar në metodën e analizës së mësipërme të krahasimit, HSH ka konsideruar normat e kompensimit për tokën bujqësore si më poshtë:

Tabela 10: Tabela përmbledhëse për normat e kompensimit të tokës bazuar në metodologjinë e kompensimit

Sub-Zone	Land Use Category	Code (Structural Unit)	No of Parcels	Unit Price (EUR)	Unit Price (ALL)
1	Urban Land	VO_UB_S2_1-2	1	45	5,273.10
		NI-UB-045	12		
2	Agriculture Land	KZ_B_EB1_8/5	4*	18	2,109.24
		KZ_B_EB1_11/1	4	18	2,109.24
		KZ_B_B2_8/6			
		KZ_B_B2_11/2			
3	Natural Land	KZ_N_N1_18/1/ KZ_N_N1_19/1	TBD		
4	Agriculture Land	VO_B_B2_1-15	52	18	2,109.24
		VO_B_B2_1-54			
		VO_B_B2_1-55			
		VO_B_B2_1-53			
		VO_B_B2_1-147			
		VO_B_B2_1-80			
		VO_B_B2_1-9			
		VO_B_B2_1-83			
5	Urban Land	VO_UB_S_2-9	8	55	6,444.90
		VO_UB_S_2-7			
6	Agriculture Land	VO_B_B2_1-128	16	22	2,577.96
8	Urban Land	KA/131	2**	60	7,030.80
	State Land		42***		
		Tot No. Parcels	141		

Shënime:

* Toka është e Entit Shtetëror (Universiteti Bujqësor) – të vërtetohet regjimi i kompensimit. Zakonisht për projektin e interesave publike, toka shtetërore nuk kompensohet dhe nuk është pjesë e buxhetit të kompensimit.

** Tarifa paraprake të konfirmohet me të dhënat e shitjeve në pritje të përgjigjes së Agjencisë Shtetërore të Kadastrës.

*** Parcelat e tokës të identifikuar si pronë shtetërore (rrugë, kanale etj.)

6.2 KOMPENSIMI PËR TOKAT JETIMË

Toka e paqëndrueshme i referohet tokës bujqësore të mbetur pas shpronësimit të pjesshëm të tokës, e cila është shumë e vogël në përmasa për ta bërë kultivimin ekonomikisht fitimprurës. Në rast se pronari i tokës e vlerëson pjesën e mbetur të parcelës si të papërshtatshme për përdorim të mëtejshëm bujqësor ose në rast se toka humb rrugën e hyrjes, pronari mund të aplikojë për shpronësimin e të gjithë parcelës. Situata të tilla duhet të vlerësohen në baza individuale nga MIE, bazuar në parimet e mëposhtme:

- Madhësia, dimensionet dhe forma e pjesës jetime të parcelës;

- Potenciali bujqësor i pjesës së mbetur të parcelës në krahasim me atë të pjesës së shpronësuar;
- Kufizimet e aksesit;
- Madhësia dhe natyra e pajisjeve mekanike që përdoren zakonisht për kultivim në këtë parcelë dhe nëse pajisjet e tilla mund të përdoren në mënyrë të arsyeshme duke pasur parasysh madhësinë, formën dhe dimensionet e pjesës së paqëndrueshme të parcelës;
- Kufizimet potenciale të ujitjes ose kullimit gjatë periudhës së ndërtimit.

Prandaj, kriteret për përcaktimin e një toke të paqëndrueshme përfshijnë:

A) Rastet kur parcelat janë të aksesueshme dhe me ujitje dhe sipërfaqja totale e tokës është më shumë se 2500 m² në total:

1. kur gjerësia e parcelës së mbetur është më e vogël se 5 m, pasi ajo nuk mund të mekanizohet;
2. kur madhësia e sipërfaqes së mbetur katrore është më e vogël se 500 m²;
3. kur madhësia e sipërfaqes së mbetur drejtkëndore është më e vogël se 600 m²;
4. kur madhësia e sipërfaqes së mbetur trekëndore është më e vogël se 800 m²;
5. kur madhësia e sipërfaqes së mbetur me formë të çrregullt është më e vogël se 1000 m²;
6. kur sipërfaqja e parcelës së mbetur është më e vogël se 1000-1500 m², por ku në mes kalon një kanal kullues ose vaditës, duke e bërë tokën të papërshtatshme për përdorim;

B) Rastet kur trualli i mbetur nuk është i aksesueshëm për shkak të gjurmës së projektit. Rastet tipike janë kur pjesa e mbetur e parcelës ka një sipërfaqe të konsiderueshme, por gjurmët e projektit kanë bllokuar hyrjen në parcelë, duke e bërë të papërdorshme gjithë sipërfaqen e mbetur: zgjidhja teknike ofron një rrugë aksesit për këto parcela;

C) Rastet kur më shumë se 70% e sipërfaqes së parcelës preket nga gjurmët e projektit dhe pjesa e mbetur (30%) është më pak se 2000 m².

D) Rastet kur sipërfaqja e mbetur (pavarësisht nga madhësia e sipërfaqes) është ngjitur/në afërsi të së njëjtës pronësi, të cilët mund të bashkojnë/bashkojnë dy parcelat në një, nuk do të klasifikohen si tokë e paqëndrueshme.

Kompensimi për tokën e paqëndrueshme, pasi të njihet e tillë, do të bazohet në të njëjtat të drejta si pjesa kryesore e tokës e prekur siç paraqitet në tabelën e Matricës së Kompensimit (kolona 'Tokë e paqëndrueshme').

Çdo situatë tjetër që konsiderohet e pazbatueshme nga një pronar toke do të shqyrtohet bazuar në një kërkesë që do të parashtrohet nga pronari i tokës në fjalë përmes mekanizmit të ankesave, i cili do të shqyrtohet në terren rast pas rasti sipas procesit të menaxhimit të ankesave.

6.3 KOMPENSIMI PËR TË MBJELLAT DHE DRUFRUTORET

Gjatë blerjes së tokës, vlerësimi i tokës do të përfshijë të gjitha të mbjellat vjetore, të mbjellat shumëvjeçare dhe drufrutorët, pavarësisht nga faza e zhvillimit të tyre.

Për aq sa është e mundur, blerja e tokës dhe hyrja e tokës do të planifikohet në mënyrë që çdo kulturë vjetore e qëndrueshme të mund të korret përpara se toka t'i merret pronarit ose përdoruesit të tokës. Të korrat vjetore që janë korrur para hyrjes në tokë nuk do të kompensohen.

Të gjitha drufrutorët, të mbjellat shumëvjeçare dhe të mbjellat vjetore (që nuk mund të korren para hyrjes në tokë) do të kompensohen me kosto të plotë zëvendësimi. Çdo drufrutor dhe e mbjelle e dëmtuar nga punimet e ndërtimit do të kompensohet gjithashtu me koston e plotë të zëvendësimit.

HSH në bashkëpunim me Drejtorinë Rajonale të Bujqësisë Tiranë kanë kryer një inventar të përbashkët të regjistrimit të të gjitha të mbjellave dhe drufrutorëve dhe të gjitha dokumentet janë nënshkruar nga përfaqësuesi i Agjencisë, Eksperti i Shpronësimit të HSH dhe PAP.

Në përputhje me metodologjinë e pranuar në nivel kombëtar, formula për llogaritjen e shumës së kompensimit për kulturat vjetore është si më poshtë:

$Vlera\ e\ zëvendësimit = Fitimi\ vjetor * Numri\ i\ viteve$, ku:

Fitimi vjetor= Të ardhurat – Shpenzimet, dhe numri i viteve ishte i barabartë me 1 ose 2 në varësi. Ishte e barabartë me 1 nëse toka fitohej përgjithmonë. Është e barabartë me 2 nëse toka është dhënë me qira përkohësisht pasi periudha e qirasë ka qenë për 2 vjet; dhe

Të ardhurat= "Rendimenti" shumëzuar me "Çmimin e Tregut"

"Rendimenti" bazuar në një skenar optimal për çdo kulturë vjetore, ku çdo fermer merr një mesatare të rendimentit më të mirë për 3 nga 10 vitet e fundit.

"Çmimi i tregut" bazuar në informacionin e çmimit të tregut të mbledhur nga ky rajon çdo vit.

"Shpenzimet" për çdo të mbjellë bazuar në skenarin optimal.

Më poshtë është tabela që jep një vlerësim për kostot e kompensimit për të korrat bazuar në informacionin e dhënë në Qershor 2022 nga Drejtoria e Bujqësisë Tiranë (shih Aneksin 2.1.2.2_Korrespondenca e Ardhur nga Autoriteti AREB më 15.6.2022) e cila përdoret për qëllime të vlerësimit të tokës. Ed nga AOL Studio. Ky vlerësim është në përputhje me parimin "me kosto të plotë zëvendësimi".

Të lashtat	Rendimenti (kv/ha)	Çmimi shitjes (kv/ha)	Të ardhura (ALL)	Kostoja (ALL/ha)	Fitimi neto ha (lekë)	Fitimi neto m ² (ALL)
Jonxhë	250	2000	500,000	95,000	405,000	40.5
Misri	70	3500	245,000	86,000	159,000	15.9
Gruri	60	3500	210,000	123,000	87,000	8.7

Inventarët nga kulturat përfshijnë jonxhën, grurin, misrin, kulturat dhe pemët e përziera, pemët frutore dhe pemën e paulownias janë dhënë veçmas në Aneksin 2.3 të këtij dokumenti.

Duke qenë se inventari për të mbjellat është kryer në prill 2019 bazuar në dokumentin e projektimit të detajuar në 2016, HSH ka rishikuar vlerat e kompensimit të kulturave për çdo PAP bazuar në sipërfaqen e tokës së rishikuar që do të shpronësohet sipas projektit përfundimtar të përditësuar të INC të miratuar në nëntor 2021. Duke qenë se vlera e kompensimit bazohet në referencën e m2, HSH e ka konsideruar këtë qasje kompensimi ende të vlefshme dhe të drejtë.

Në përputhje me metodologjinë e pranuar në nivel kombëtar, formula për llogaritjen e shumës së kompensimit për kulturat shumëvjeçare është si më poshtë:

$Kostoja\ e\ plotë\ e\ zëvendësimit = fitimi\ vjetor\ neto + kostot\ e\ rimbjelljes + kostot\ e\ mirëmbajtjes\ gjatë\ rivendosjes + fitimi\ i\ munguar\ (një\ funksion\ i\ moshës\ së\ pemës\ së\ prekur\ dhe\ për\ rrjedhojë\ numri\ i\ viteve\ të\ fitimit\ të\ humbur\ derisa\ një\ pemë\ e\ re\ të\ arrijë\ të\ njëjtin\ nivel\ prodhimi\ si\ pema\ e\ humbur) + Kostot\ e\ transaksionit, ku$

Fitimi neto vjetor = Të ardhura – shpenzime

Të ardhurat janë një funksion i "Rendimentit" të shumëzuar me "Çmimin e Tregut" për kulturën specifike.

Vlerat për "Rendiment", "Çmim tregu" dhe "Shpenzim" për kulturat shumëvjeçare do të merren nëpërmjet konsultimeve me ekspertë në Drejtorinë Rajonale Bujqësore (RAD); referencë botimeve vjetore të botuara nga Ministria e Bujqësisë dhe Zhvillimit Rural (Libri Vjetor Statistikor, Kriteret Teknike të Futjes së Pemëve Frutore, Dokumentet Teknike) etj.

Normat e kompensimit për pemët do të llogariten në përputhje me parimin e kostonë plotë të zëvendësimit, ku shkalla e kompensimit C për një pemë përcaktohet duke aplikuar formulën e mëposhtme:

$$C = V \times D + CP + CL$$

V - vlera mesatare e tregut të prodhimit të një peme për një vit

D - periudha mesatare kohore e nevojshme për të rivendosur pemën në një nivel prodhimi të rritur, në vite

CP - kostoja e rimbjelljes (fidanë, përgatitja e tokës, fekondimi fillestar)

CL - kostoja e punës së nevojshme për të ruajtur të korrat gjatë periudhës kohore të nevojshme për ta rikthyer atë në nivelin e mëparshëm të prodhimit

Shkalla e llogaritur e njësisë C aplikohet më pas në të gjithë parcelën duke supozuar ose një densitet mesatar ose bazuar në numërimin e saktë të të gjitha pemëve në këmbë.

Normat e kompensimit do të gjenerohen për fazat e mëposhtme të zhvillimit të bimëve (pemëve):

- fidan,
- bimë e re, jo produktive,
- bimë e re, prodhuese dhe
- i pjekurbimore.

Ndryshe nga plantacionet e frutave shumëvjeçare, të cilat mund të korren për një periudhë të gjatë kohore, shumica e llojeve të pemëve drusore komerciale prodhohen vetëm një herë, siç është rasti me kulturat vjetore. Prandaj, kostoja e zëvendësimit do të jetë në përputhje me dispozitat e Matricës së të Drejtave të këtij LALRP. Nëse një pyll komercial i prekur nuk mund të prehet përpara hyrjes në tokë, parimi i kompensimit do të jetë i ngjashëm me atë të përshkruar për kulturat vjetore, duke marrë parasysh vlerën e tregut të drurit të humbur.

Bazuar në të gjithë Inventarin e Censurit, Drejtoria Rajonale e Bujqësisë Tiranë ka aplikuar formulën që merr në konsideratë llojin dhe moshën e çdo peme dhe është në përputhje me parimin “me kosto të plotë zëvendësimi”. Ky vlerësim konfirmohet edhe nga AOL Studio. Të gjithë formularët e vlerësimit janë bashkangjitur në Aneksin 2.3 të këtij dokumenti.

6.4 KOMPENSIM PËR STRUKTURAT E BANIMIT / BIZNESIT

Meqenëse MIE nuk është në gjendje të sigurojë tokë zëvendësuese, kompensim monetar me kosto të plotë zëvendësimi² do të sigurohet për tokë dhe struktura (struktura banimi dhe ndihmëse si gardhe, sisteme vaditjeje etj.).

Kompensimi në para për tokën do të sigurohet me koston e zëvendësimit, dmth., vlerën e tregut para zhvendosjes së tokës me madhësi dhe përdorim të barabartë, me objekte dhe shërbime të ngjashme ose të përmirësuara të infrastrukturës publike dhe të vendosura në afërsi të tokës së prekur, plus koston e çdo taksë regjistrimi dhe transferimi. Këto kosto janë të përfshira në kostot e zhvendosjes siç përshkruhet në Raportet e Vlerësimit të dorëzuara nga eksperti i licencuar. Për detaje të mëtejshme, informacioni jepet në Matricën e të Drejtave (kolona Kostot e Zhvendosjes dhe Taksa e Transferimit).

Të gjitha strukturat do të kompensohen me para në dorë me koston e plotë të zëvendësimit, p.sh., koston e tregut të materialeve për të ndërtuar një strukturë zëvendësuese me një sipërfaqe dhe cilësi të ngjashme ose më të mirë se ato të strukturës së prekur, ose për të riparuar një strukturë pjesërisht të prekur, plus koston e transportit të materialeve të ndërtimit në kantierin e ndërtimit, plus koston e çdo pune dhe tarifave të kontraktorëve, plus koston e çdo takse regjistrimi dhe transferimi. Në përcaktimin e koston të zëvendësimit, amortizimi i aktivitetit dhe vlera e materialeve të shpëtimit nuk duhet të merren parasysh dhe as vlera e përfitimeve që do të rrjedhin nga projekti nuk zbritet nga vlerësimi i një aktiviteti të prekur. Ai përfshin gjithashtu kostot për nivelim ose përgatitje të tjera për ndërtim ose përdorim të ri.

Normat e kompensimit për strukturat e prekura janë përditësuar që nga shtatori 2022 për të pasqyruar kushtet aktuale të tregut në lidhje me koston e materialeve të ndërtimit. Indeksi i materialit ndërtimor (fletë excel) jepet në Aneksin 6 të këtij dokumenti.

Gjithashtu do të sigurohet kompensim për çdo dëmtim të shkaktuar nga aktivitetet e ndërtimit.

6.5 KOMPENSIMI PËR HUMBJET E LIDHUR ME BIZNESIN

Bizneset që duhet të zhvendosen do të kompensohen për:

²Kostoja e zëvendësimit përfshin koston e regjistrimit në Sistemin e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, ose regjistrin tjetër përkatës, çdo tarifë administrative dhe/ose taksë transferimi

- kompensim monetar me kosto të plotë zëvendësimi për strukturat komerciale dhe tokën (në përputhje me të njëjtat parime të përcaktuara më sipër për aktivet e banimit),
- kostot e zhvendosjes (p.sh. kostot e transferimit dhe riinstalimit të impiantit, makinerive ose pajisjeve të tjera),
- humbja e të ardhurave neto të shkaktuar si rezultat i aktiviteteve të projektit deri në rivendosjen e plotë të aktiviteteve të biznesit.

Bizneset që humbin vetëm një pjesë të tokës së tyre do të pajisen me:

- kompensim monetar me kosto të plotë zëvendësimi për tokën,
- humbja e të ardhurave neto të shkaktuar si rezultat i aktiviteteve të projektit deri në rivendosjen e plotë të aktiviteteve të biznesit,
- çdo dëmtim të shkaktuar nga aktivitetet e ndërtimit.

Raportet specifike për çdo biznes që preket nga Projekti i bashkëngjiten këtij dokumenti (Shtojca 2.2).

6.6 KOMPENSIMI PËR PUNËSIM TË PËRKOSSHËM TË TOKËS

Aktivitetet në lidhje me ndërtimin do të organizohen në një mënyrë për të shmangur ose minimizuar zhvendosjen ekonomike, dmth., duke siguruar që aksesit do të ruhet në përdorimet lokale të tokës. Çdo ndikim afatshkurtër që lidhet me zënien e përkohshme të tokës për qëllime ndërtimi do të kompensohet në përputhje me Ligjin e Shpronësimit, si dhe në përputhje me kërkesat e BERZH-it për çdo pronar formal dhe përdorues informal të tokës. Çdo drufrutor dhe e mbjellë e dëmtuar nga punimet e ndërtimit do të kompensohet gjithashtu me koston e plotë të zëvendësimit. Kontraktori i Ndërtimit do të zhvillojë planin e marrjes së tokës shtesë të projektit i cili do të bazohet në kërkesat e këtij dokumenti (LALRP).

Normat e kompensimit do të bazohen sipas kritereve të mëposhtme:

- Kostoja vjetore e kompensimit të përkohshëm për tokën Urbane/Rurale shtesë në 12.5% të tokës së blerë sipas çmimit të përcaktuar në Matricën e të Drejtave të këtij dokumenti. Nuk do të ketë tokë të përkohshme të marrë më pak se një vit.
- Kostoja e përkohshme e kompensimit për kulturat dhe pemët do t'i referohet normave të kompensimit dhe formulave përkatëse të parashikuara në seksionin 5.3 të këtij dokumenti.

Të gjitha kompensimet në lidhje me pushtimin e përkohshëm të tokës do të kryhen nga Kontraktori. Bazuar në kontratën e shumës së përgjithshme FIDIC, Kontraktori zgjedh MOS-in e tij (Metodën e Deklarimit) për të ndërmarrë çdo aktiv civil duke marrë në konsideratë zbatimin e masave zbutëse për marrjen e tokës dhe për të siguruar që toka të kthehet në gjendjen para projektit.

6.7 KOMPENSIMET E TJERA

Ka një sërë pronash tokash, pronarët e të cilave kanë rivlerësuar pronat e tyre dhe kanë regjistruar një ndryshim të tillë në zyrën e kadastrës dhe kjo pasqyrohet në titullin ligjor të pronësisë së tokës. Megjithatë, HSH do të vazhdojë me tarifat e kompensimit të tokës siç përcaktohet për çdo zonë projekti (zona 1-8) dhe do të sigurojë kompensim për të gjitha taksat shtesë të pronës së tokës që kanë paguar që nga kryerja e rivlerësimit. Në bazë të informacionit të regjistrimit dhe inventarizimit të pasurive, janë 8 parcela që kanë kryer rivlerësimin e tokës nga ekspertë të licencuar në bazë të ligjit nr. 'Për rivlerësimin e Pasurive të Paluajtshme'. HSH ka përgatitur koston për të mbuluar rimbursimin e taksave të paguara nga PAP për parcelat e tokës të rivlerësuara dhe taksat vjetore të paguara. Kostot e tilla janë treguese pasi bazohen në informacionin e dhënë nga një prej pronarëve të tokës në Zonën 6. Parcelat e tjera janë në Zonën 4 ku aplikohen kosto të ngjashme tatimore. Kostoja treguese përfshihet në Matricën e të Drejtave (e papërpunuara përfundimtare, pranë Kostos totale të Madhe). Gjatë procesit të shpronësimit, do të kryhet një angazhim i mëtijshëm me PAP-të e mbetura për të finalizuar kostot e kompensimit tatimor.

6.8 MATRICA E TË DREJTËS

Të drejtat e kompensimit për kategori të ndryshme personash dhe asetesh të kualifikuar janë përmbledhur më poshtë.

Tabela 11: Matrica e të drejtave

Vendndodhja	Njerëzit/vende	Ndikimet	Përgjigja e jetesës ose masat zbutëse	Veprimet/Dokumentet	Metodologjia e Kompensimit	Vlerësimi i buxhetit	Statusi
Gjurma e projektit							
Sipërfaqja totale e prekur nga Projekti është 150,108.1 m ² . Parcelat që do të shpronësohen gjithsej 141.	- 42 parcela i përkasin shtetit përfshirë Bashkinë e Tiranës - 99 parcela janë të individëve/pronarëve - 7 parcela janë të pronarëve të bizneseve - 4 janë të UBT-së	- Humbje e përhershme e titullit të tokës - Humbja e të korrave dhe pemëve shumëvjeçare - Zhvendosja ekonomike e biznesit	- Paketa kompensimi për pronarët që mbulojnë koston e zëvendësimit për tokën, të mbjellat dhe pemët shumëvjeçare dhe asetet ndihmëse. - Llogaritjet e koston së biznesit të prekur nga zhvendosja ekonomike e pavullnetshme	1. Kuadri i Marrjes së Tokës (LAF) – 2016 2. Plani i marrjes së tokës dhe rivendosje të mjeteve të jetesës (LARP) – 2019 3. Shtojca e LARP – 2020 4. Metodologjia e përditësuar e studimit socio-ekonomik dhe kompensimit – 2021 5. Studimi i përditësuar i vlerësimit të tokës i kryer në qershor 2022 6. LALRP i përditësuar	Shihni qelizat e ardhshme më poshtë	Total 317,541,532 TE GJITHA /EQV e 2,709,861 Euro	1. E përfunduar 2. E përfunduar 3. E përfunduar 4. E përfunduar 5. E përfunduar 6. Në vazhdim (ky dokument)
Bashkia Vore							

Bashkia Vorë, me 77 parcela private të prekura nga totali i rasteve të prekura. Zona kadastrale: - 1167 (Bexull) - 1514 (Domje) - 1649 (Fushe Preze)	- Të shpronësohen 77 parcela private në Vorë me sipërfaqe 82,119.90 m². - 16 parcela në Trekëndëshin Domjet me sipërfaqe 27,461.20 m² - 7 troje në Domje të sipërme me sipërfaqe 5620.20 m² - 53 parcela në Bexull me sipërfaqe 44506.90 m² - 1 truall ne Fushe Preze me siperfaqe 2773 m²	- Skedar automobilistik 1 - Hapësirë për gërvishtje makinash 2 - Muri i jashtëm në trekëndëshin Domje; - Një pjesë e serrës në Domje të Epërme; - Tokë të kultivuara me pemë paulownia - Toka të kultivuara me kultura (jonxhë, misër, grurë); - Parcela toke të kultivuara me pemë frutore; - Asetet ndihmëse (gardhi, etj.)	- Blerja e tokës me kosto zëvendësimi - Kompensimi me kosto zëvendësimi të kulturave dhe pemëve shumëvjeçare. - Kostot e kompensimit për asetet ndihmëse (gardh muri, etj.). - Llogaritjet e koston së biznesit të prekur nga zhvendosja ekonomike e pavullnetshme	Shpronësimi excels file	Zona kadastrale 1514 - Tokë urbane 6 444,90 lekë/m2 Zona kadastrale 1167 - Tokë bujqësore 2 109,24 lekë/m2 Zona kadastrale 1669 - Tokë urbane 5 273,10 lekë/m2	Gjithsej Bashkia Vorë 233,259,183,22 lekë (EQV 1,985,353.50 euro) - Marrja e tokës 221,509,383,78 lekë (EQV 1,885,346.70 euro) - Të lashtat dhe pemët 3,271,261,34 lekë (EQV 27,842.89 euro) - Asetet ndihmëse 2,866,475,10 lekë (EQV 24,397.61 euro) - Strukturat e biznesit 3,877,295,00 lekë (EQV 33, 001.06 euro) - Të ardhurat e biznesit dhe taksat e transfertave 330,768,00 lekë (EQV 2,815.29 euro) - Shpenzimet e zhvendosjes 1,404,000,00 lekë (EQV 11,949.95 euro)	E përfunduar
				• Raportet e zhvendosjes ekonomike Nr 1 –2021 (AÇ)		4 583 837,70 lekë	
				• Raportet e zhvendosjes ekonomike Nr 2 –2021 (DÇ)		879 701,40 lekë	
				• Raporti i vlerësimit nr. 3 – 2021 (HS)		731 094 lekë	

Bashkia Tiranë							
Njësia Administrative (NjA) Kashar pjesë e Bashkisë Tiranë me 2 parcela të prekura. Nuk ka tokë private të prekur në NjA Mezes, vetëm tokë publike për shkak të situatës së zhvillimit urban. Zona kadastrale: - 2679 (Mezes) - 2119 (Katund I ri)	- Sipërfaqja e tokës së shpronësuar është 43 m2 - 0 parcela toke ne Mezez - 2 në Katund i ri	Mezes-Kashar me 43 m² shpronesim. Struktura e ndikuar - Tre shtëpi informale pranë Stacionit të Kasharit - Ka një strukturë biznesi (lavazh dhe parkim) në truallin nr. 60/39 &	- Marrja e tokës me kosto zëvendësimi - Kompensimi me kosto zëvendësimi të kulturave dhe pemëve shumëvjeçare. - Raportet e vlerësimit për strukturën e ndikuar - Raporti i vlerësimit për zhvendosjen e biznesit	• Shpronësimi excels file	Zona kadastrale 2119 dhe 2679 - Tokë ndërtimi 7 030,80 lekë/m2	Total Kashar dhe Mezes 3 286 755,30 lekë (EQV 27,974.77 euro) - Marrja e tokës 303,124,20 lekë (EQV 2,580.00 euro) - Të lashtat dhe pemët 181 790,60 lekë (EQV 1,547.29 euro)	E përfunduar

		60/77 ne Mezes AU.				- Asetet ndihmëse 1,274,356,50 lekë (EQV 10,846.51 euro) - Strukturat e biznesit 935,944 lekë (EQV 7,966.16 euro) - Humbja e të ardhurave nga biznesi dhe taksat e transfertave 372 540,00 lekë (EQV 3,170.82 euro) - Shpenzimet e zhvendosjes 219,000,00 lekë (EQV 1,863.99 euro)	
Bashkia Kamëz							
Bashkia Kamëz me 8 parcela gjithsej. Zona kadastrale: - 1649 (Valias) 4 truall - 2066 (Kamez) 4 truall	- Sipërfaqja e tokës së shpronësuar është 15830.10 m² - Janë 4 parcela që i përkasin UBT-së (Universiteti Bujqësor i Tiranës). - Ka edhe 4 parcela të tjera në pronësi private.		- Marrja e tokës me kosto zëvendësimi - Kompensimi me kosto zëvendësimi të kulturave dhe pemëve shumëvjeçare	Shpronësimi excels file	Zona kadastrale 1649 - Tokë bujqësore 2 109,24 lekë/m² Zona kadastrale 2066 - Tokë bujqësore 2 109,24 lekë/m²	Total Kamez dhe Valias 34 126 176,38 lekë (EQV 290,460.26 euro) - Marrja e tokës 33 477 812,59 lekë (EQV 284,941.80 euro) - Të lashtat dhe pemët 648 364,30 lekë (EQV 5,518.46 euro)	E përfunduar
Bashkia Krujë							
Në Krujë janë prekur gjithsej 13 parcela. Zona kadastrale: - 3096 (Qereke) me 12 parcela - 3183 (Rinas) me nje parcel	Krujë me sipërfaqe totale 9,659,806 m ² tokë për t'u shpronësuar. - Ne Qereke ka 12 parcela toke - 1 truall ne Rinas	Në Krujë ka një biznes SHA Alb Transport me sipërfaqe toke 38.10 m ² për t'u shpronësuar.	- Marrja e tokës me kosto zëvendësimi - Kompensimi me kosto zëvendësimi të kulturave dhe pemëve shumëvjeçare	Shpronësimi excels file	Zona kadastrale 3096 - Tokë urbane 5 273.10 lekë/m² Zona kadastrale 3183 - Tokë urbane 5 273,10 lekë/m²	Total Kruje (Qereke dhe Rinas) 51 461 524,44 lekë (EQV 438,007.70 euro) Marrja e tokës 51 071 845,59 lekë (EQV 434,691.00 euro) Të lashtat dhe pemët 389 678,85 lekë (EQV 3,316.70 euro)	E përfunduar

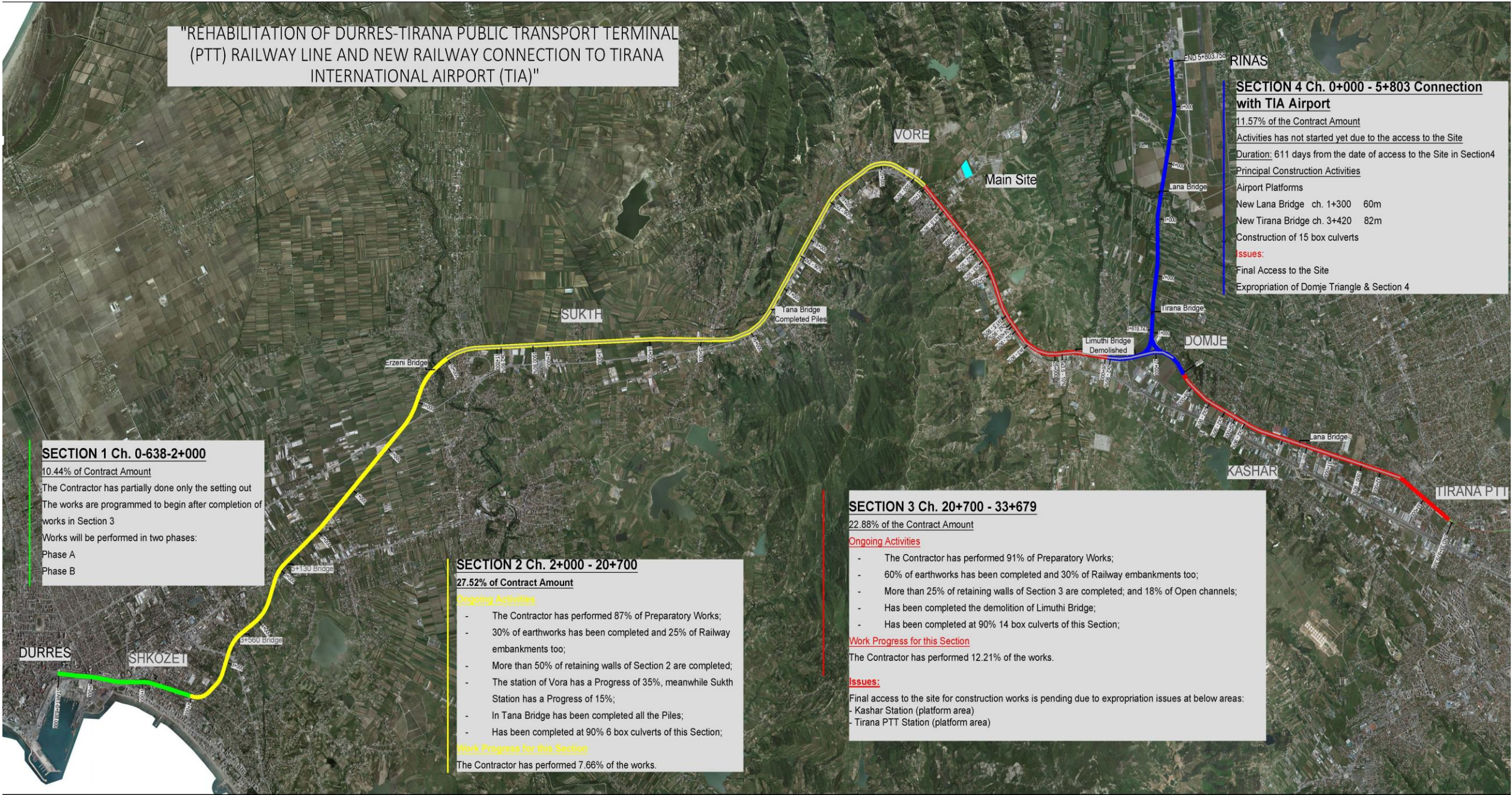


Figura 11: Programi i Punëve të Ndërtimit

6.10 KOSTOT DHE BUXHETI

Kostot e procesit të blerjes së tokës për të gjithë gjurmën hekurudhore do të përballohen nga buxheti i shtetit shqiptar.

Për të përcaktuar buxhetin e nevojshëm për kryerjen e shpronësimit, HSH ka zbatuar kërkesat kombëtare dhe të BERZH PR5.

Kostoja e vlerësuar e shpronësimit është 323,090,120.47 lekë / 2,749,937.19 euro

(Kursi i këmbimit: 1 EUR=117.49.00 lekë, datë 12 shtator 2022,

Link: https://www.bankofalbania.org/Tregjet/Kursi_zyrtar_i_kembimit/)

Kostoja përfshin:

- Kompensimi për tokën me kosto zëvendësimi, duke përfshirë të gjitha te mbjellat dhe drufrutoret, tokën e paqëndrueshme, etj;
- Kompensimi për strukturat ndihmëse me kosto zëvendësimi;
- Kompensim për strukturat e biznesit, humbje të të ardhurave, asistencë për zhvendosje etj.;

Tabela e mëposhtme tregon një ndarje të detajuar të kompensimit sipas kategorive të tokës dhe aseteve, ndërsa matrica e detajuar e kompensimit është pjesë e Aneksit 3 të këtij dokumenti.

Tabela 12: Zbërthimi i kompensimit sipas kategorive të vendndodhjes, tokës dhe aseteve

Municipalities	LGU	Number of Private Parcels	Affected Arable Land (m2)	Affected Construction land (m2)	Unviable land (m2)	Total land area (m2)	Price EUR (m2)	Price ALL (m2)	Total Land Compensation (ALL)	Crop and Tree Compensation (ALL)	Auxiliary assets (ALL)	Business Structures (ALL)	Business Income Loss and Transfer Taxes (ALL)	Revaluation Cost (Indicative) (ALL)	Relocations cost (ALL)
Kruje	Qereke, Rinas	12	0.00	9,646.80	13.00	9,659.80	45.00	5,287.05	51,071,845.59	389,678.85					
Kamez	Kamez	8	15,830.10	0.00	0.00	15,830.10	18.00	2,114.82	33,477,812.08	648,364.30					
Vore	Fushe Preze	1	0.00	2,733.50	0.00	2,733.50	45.00	5,287.05	14,452,151.18	0.00					
	Berxull	53	44,506.90		1,376.70	45,883.60	18.00	2,114.82	97,035,554.95	2,437,156.07		158,844.00			
	Upper Domje	7	0.00	5,620.20	421.40	6,041.60	55.00	6,461.95	39,040,517.12	48,169.47	299,290.80				
	Domje Triangle	16	27,461.20	0.00	0.00	27,461.20	22.00	2,584.78	70,981,160.54	785,935.80	2,567,184.30	3,718,451.00	330,768.00		1,404,000.00
	Kashar, Mezes	2	0.00	43.00	0.00	43.00	60.00	7,049.40	303,124.20	181,790.60	1,274,356.50	935,944.00	372,540.00		219,000.00
Tirana															
SUM		99	87,798.20	18,043.50	1,811.10	107,652.80			306,362,165.66	4,491,095.09	4,140,831.60	4,813,239.00	703,308.00	956,481.12	1,623,000.00
TOTAL COST AS PER EBRD PR5 STANDARD														Total (ALL)	323,090,120.47
														Total (EUR)	2,749,937.19

7. SHPALLJA E INFORMACIONIT DHE KONSULTIMET PUBLIKE

7.1 SHPALLJA E INFORMACIONIT DHE KONSULTIMET E MBAJTURA DERI ME SOT

Një sërë konsultimesh janë mbajtur me autoritetet lokale, OJQ-të dhe komunitetet gjatë zhvillimit të LAF dhe Planit të Angazhimit të Palëve të Interesuara në vitin 2016, dhe janë përshkruar më hollësisht në dy dokumentet e përmendura.

Gjatë zhvillimit të këtij LALRP, të gjithë njerëzit e prekur u vizituan individualisht me qëllim të kryerjes së një ankete të detajuar socio-ekonomike (siç përshkruhet në kapitullin 3 të këtij LALRP). Përveç kësaj, palët e mëposhtme të interesit u vizituan dhe u konsultuan individualisht:

- Universiteti Bujqësor i Tiranës (Fakulteti i Bujqësisë dhe Mjedisit), i cili zotëron tokë në Bashkinë Kamëz shumë pranë Aeroportit Ndërkombëtar Nënë Tereza. Në këtë tokë zhvillohen aktivitete të ndryshme bujqësore, të fokusuara kryesisht në teknologjitë e reja dhe demonstrime inovative për studentët. Prodohen lloje të ndryshme fidanësh dhe fara me gjenerim të lartë. Ekziston edhe ex-situ i disa materialeve të bankës së gjeneve bimore.
- Drejtoria Rajonale e Bujqësisë Tiranë, e cila është autoriteti përgjegjës në kuadër të Ministrisë së Bujqësisë dhe Zhvillimit Rural për bujqësinë, ushqimin dhe zhvillimin rural në qarkun e Tiranës.
- Bashkitë Tiranë, Krujë dhe Vorë
- HSH.

7.2 Zbulimi i PLANIFIKUAR I INFORMACIONIT DHE KONSULTIMET

Kjo Dokumenti i LALRP do të publikohet në anglisht dhe shqip. Kopjet në letër të dokumentit do të vihen gjithashtu në dispozicion në një numër vendesh lehtësisht të aksesueshme për palët e interesuara, duke përfshirë sa vijon:

- MIE, adresa: Bulevardi “Dëshmorët e Kombit”, 1001, Tiranë, Shqipëri
- Bashkia Tiranë, adresa: Sheshi “Skënderbej”, 1000, Tiranë, Shqipëri
- Bashkia Durrës, adresa: Sheshi “Liria”, 2000 Durrës, Shqipëri
- Bashkia Vore, adresa: Rruga Unaza, Vorë, Shqipëri
- Bashkia Kamëz, adresa: Bulevardi “BLU” Nr.492, Kamëz, Shqipëri
- Bashkia Krujë, adresa: Sheshi “Skënderbej”. QenderKrujë, Shqipëri
- Rezident i BERZH Zyra ne Tirane, adresa: Pallati Torre Drin, Kati 4, Rruga Abdi Toptani, Tirane

Jo më herët se 10 ditë pas publikimit të dokumentacionit, do të organizohet një takim konsultimi publik në fshatin Brukë nga MIE për të paraqitur draftin e LALRP dhe për të diskutuar të gjitha çështjet dhe shqetësimet e marrjes së tokës. Gjatë takimit, MIE do të prezantojë në veçanti:

- Gjurma e saktë e hekurudhës
- Statusi i aktiviteteve të blerjes së tokës
- Tëpërmbajtja kryesore e këtij LALRP:
 - ndikimet e pritshme
 - parimet kryesore
 - data e ndërprerjes
 - mekanizmi i ankesave.

Takimi do të bëhet i ditur përmes faqes zyrtare të MIE-së, dhe duke e vendosur njoftimin në tabelat e shpalljeve të të gjitha komunave të përfshira. Njoftimi gjithashtu do të dërgohet drejtpërdrejt në Universiteti Bujqësor i Tiranës.

Njoftimi do të tregojë: (i) ku mund të aksesohet draft-dokumenti, (ii) datën e takimit, (iii) detajet e kontaktit të personit përgjegjës të cilit mund t'i dërgohen pyetjet ose komentet me shkrim, si dhe afati kohor për dorëzimin e komenteve.

Brenda 10 ditëve nga takimi i organizuar, MIE do të shqyrtojë dhe do të përfshijë çdo koment të marrë me shkrim ose gjatë konsultimeve, si dhe do të përgatisë dhe përfshijë në këtë LALRP një përmbledhje të komenteve/pyetjeve të marra dhe se si janë adresuar ato.

LALRP do të mbetet në domeinin publik për të gjithë kohëzgjatjen e ciklit të Projektit.

Përveç kësaj, komunitetet e prekura do të informohen për aktivitetet e parashikuara të ndërtimit 3 muaj përpara punimeve të ndërtimit dhe në vazhdim sipas nevojës, përmes:

- Faqja e internetit e MIE
- Faqet e internetit të komunave të përfshira
- Njoftime në gazetat: Panorama, Shekulli, Tema
- Njoftime në stacionet radiofonike: Top Albania, Club fm
- Postera/tabelat e shpalljeve në bashki.

8. ZBATIMI I LALRP

8.1 ZBATIMI

Stafi i HSH-së ka nisur nga Nëntori 2020 aktivitetet e mëposhtme.

- Anketa socio-ekonomike dhe verifikimi i regjistrimit (të përfunduar)
- Studimi i kompensimit (I përfunduar)
- Llogaritja e kompensimit të PAP-ve (E përfunduar)
- Procesi i negociatave (i hapur)
 - Vizita e parë
 - Vizita e dytë
- Procesi i shpronësimit (i hapur)

Për të siguruar zbatimin adekuat të procesit të shpronësimit sipas kërkesave kombëtare dhe PR5 të BERZH-it, Kontraktori i Punëve ka përgatitur një Plan dhe Hartë Mobilizimi (figura 8, fq.45 të këtij dokumenti) dhe Programin e Punës që është përfshirë në Anekset e këtij dokumenti. . Të dy dokumentet janë miratuar nga Mbikëqyrësi i Inxhinierisë dhe HSH dhe ato parashikojnë në detaje afatet kohore dhe fushat e aktiviteteve në terren që nuk ndikojnë në parcelat e tokës të shpronësuara derisa të kryhet kompensimi i plotë nga Projekti.

HSH do të luajë një rol aktiv gjatë planifikimit, zbatimit dhe monitorimit të shpronësimit. Hekurudhat Shqiptare do të bashkëpunojnë me MIE për të arritur rezultate që janë në përputhje me Kërkesat e Performancës së BERZH-it, veçanërisht me PR5.

Hekurudhat Shqiptare kanë kërkuar në fund të gushtit 2021 fillimin e procedurës së shpronësimit pranë Agjencisë Shtetërore të Shpronësimit. Do të pasohet nga data e nxjerrjes së Vendimit të Këshillit të Ministrave për shpronësimin.

Shpjegimi i procesit të negociatave

Procesi i negociatave fillon me vizitën e parë në PAP nga Specialisti i Tokës/Shpronësimit, i cili prezanton dhe shpjegon ofertën. Gjatë këtyre takimeve do të respektohen masat parandaluese dhe protokollet e zbatuara për COVID-19. Gjatë një periudhe prej afërsisht dy javësh, PAP-it i jepet kohë për të shqyrtuar ofertën, për të kërkuar shpjegime dhe informacione shtesë ose për të kërkuar këshilla ligjore. Menaxheri Social i Komunikimit do të jetë i disponueshëm nga zyrat e HSH për t'iu përgjigjur pyetjeve mbi procedurat dhe zgjidhjet e tjera ligjore.

Dy javë pas vizitës së parë, PAP vizitohet për herë të dytë. Do të ishte e preferueshme që një dëshmitar të shoqëronte ekipin e HSH-së, mundësisht plaku i fshatit, që të ishte i pranishëm gjatë nënshkrimit të ofertës. Nëse PAP refuzon të nënshkruajë ofertën gjatë vizitës së dytë, një procesverbal mosmarrëveshjeje nënshkruhet nga përfaqësuesi i HSH dhe dëshmitari. PAP-së i kërkohet të nënshkruajë për konfirmim.

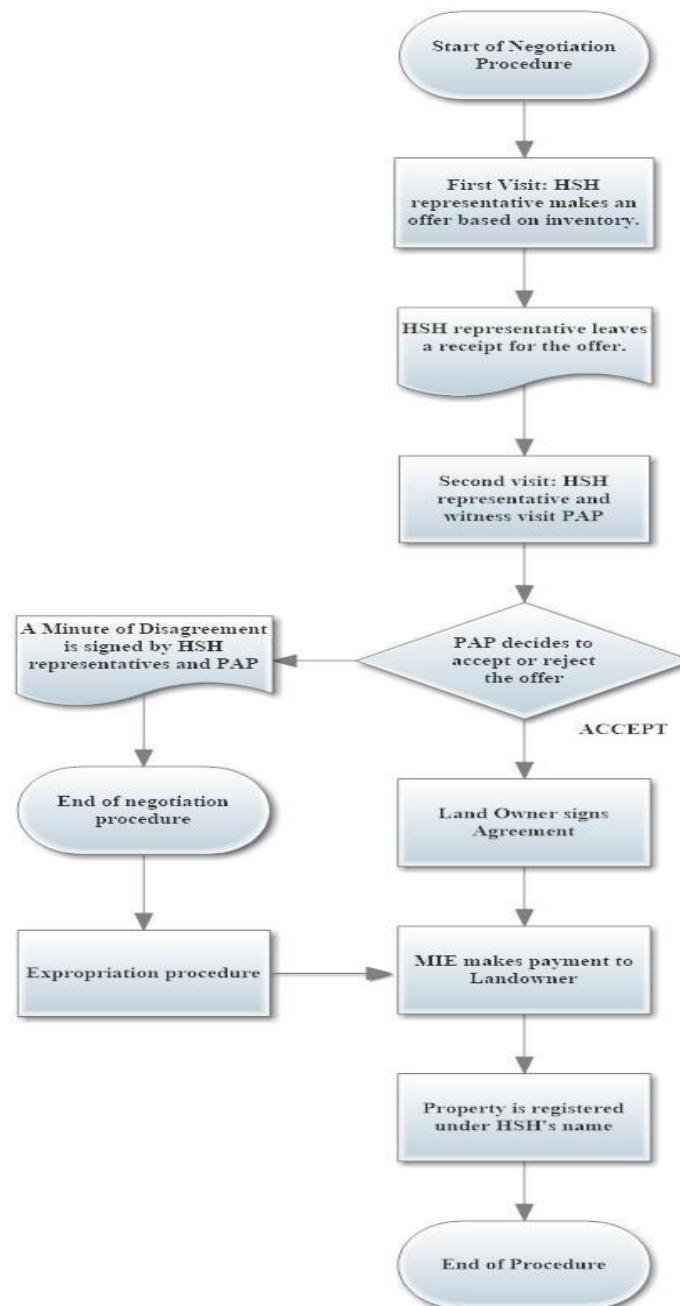


Figura 12: Procedura e Negocimit

Procesverballi i mosmarrëveshjes do t'i dorëzohet Zyrtarit të Kompensimit dhe Menaxherit të Komunikimit dhe Socialit (CSM) për të bërë një rishikim të situatës. Nëse vlera e kompensimit mund të korrigjohet, atëherë oferta e re do t'i paraqitet përsëri pretenduesit.

Nëse me gjithë përpjekjet e arsyeshme të HSH-së, PAP nuk mund të bindet për të nënshkruar ofertën dhe përpilohet procesverballi i mosmarrëveshjes, procedura e negocimit do të konsiderohet e pasuksesshme. Në këtë rast, do të nisë një procedurë shpronësimi për të marrë të drejtat për tokën e kërkuar nga Hekurudhat Shqiptare. Ndër të tjera, kjo mund të zbatohet në situatat kur nuk dihet vendndodhja e pronarit ose përdoruesit të tokës (pronarët në mungesë) si dhe në situatat kur

negociatat me mirëbesim nuk arrijnë një marrëveshje të pranueshme reciprokisht. Oferta mbetet e hapur deri në përfundimin e shpronësimit, për të lejuar që PAP të ndryshojë mendje.

Pasi të jetë llogaritur kompensimi që është në pronësi të një pronari ose përdoruesi të tokës, pronari ose përdoruesi do të njoftohet me shkrim për ofertën e kompensimit. Oferta do të përfshijë të gjitha detajet përkatëse sipas fletës së llogaritjes së kompensimit të përmendur më sipër.

Pasi të arrihet marrëveshja për kompensimin, do të nënshkruhet marrëveshja dhe negociatat do të konsiderohen të suksesshme. Kompensimi do të paguhet me një kësht në lekë në llogarinë bankare të caktuar nga pronari/ose përdoruesi i tokës dhe i përmendur në marrëveshjet e kompensimit.

Pronari i tokës do t'i kërkohej të lirojë tokën një javë pas pagesës. Pas kësaj periudhe, Projekti do të ketë të drejtën të hyjë në tokë nëse kërkohej.

Menaxheri i Komunikimit dhe Social do të sigurohet që procesi të jetë gjithëpërfshirës dhe i kuptueshëm për personat me arsimim të ulët dhe do të ofrojë masa specifike (të tilla si vizita individuale të dedikuara dhe shpjegime të detajuara) për personat vulnerabël si të moshuarit dhe invalidët (nëse personi i tillë do të identifikohet).

Procesi i përshkruar më sipër është shumë intensiv i burimeve dhe kërkon ndërveprim të konsiderueshëm midis projektit dhe personave të prekur, si në nivel komuniteti ashtu edhe në nivel individual. Prandaj, është e rëndësishme që Hekurudhat Shqiptare të furnizojnë në mënyrë adekuate ekipin e Blerjes/Shpronësimit të Tokës.

8.2 MONITORIMI DHE VLERËSIMI

Monitorimi dhe Vlerësimi janë komponentët kryesorë të procesit të blerjes së tokës nga Hekurudhat Shqiptare.

Duke pasur parasysh situatën e jashtëzakonshme ku procesi i shpronësimit nuk ka filluar ende, Klienti është i angazhuar se aktivitetet e ndërtimit në terren nuk do të lejohen në zonat ku është planifikuar shpronësimi i tokës derisa të miratohet buxheti i shpronësimit dhe të merret kompensimi i plotë nga PAP.

Raporti mujor i Monitorimit të Zbatimit të LALRP të HSH

Prandaj, përveç bashkëpunimit të ngushtë ndërmjet palëve të projektit, HSH do të monitorojë nga afër aktivitetet e kantierit për të siguruar respektimin e angazhimit të mësipërm. HSH do të zhvillojë dhe përgatisë një raport mujor monitorues të zbatimit të LALRP dhe do t'ia dorëzojë BERZH-it.

Pas miratimit të Planit dhe Programit të Punëve të Mobilizimit të rishikuar nga Kontraktori, HSH dhe Inxhinieri Mbikëqyrës do të monitorojnë dhe raportojnë për aktivitetet e terrenit në baza ditore.

Raporti ditor i ndërtimit

Kontraktori i punimeve do t'ia dorëzojë raportin ditor të ndërtimit Inxhinierit Mbikëqyrës dhe AR. Raporte të tilla duhet të përfshijnë përshkrimin e aktiviteteve dhe vendndodhjen e tyre. HSH do ta përfshijë këtë informacion në Raportin e Monitorimit të Zbatimit të LALRP.

Trajnim Induksioni

Kontraktori i Punëve për të përgatitur trajnimin fillestar për të gjithë fuqinë punëtore dhe nënkontraktorët e rinj. Trajnimi fillestar do të përfshijë çështjet e LALRP dhe zonat e kufizuara në terren.

Angazhimi i vazhdueshëm i palëve të interesuara

Ekspertët socialë të ekipit social dhe të shpronësimit të HSH-së dhe të kontraktuesit të punimeve do të mbajnë angazhim të vazhdueshëm me komunitetet lokale dhe PAP. Çdo regjistrim i takimeve të tilla, përfshirë zbulimin dhe sqarimin e informacionit lidhur me shpronësimin, do të përfshihet në Raportin e Monitorimit të Zbatimit të LALRP. Çdo çështje që lidhet me informacionin në lidhje me shpronësimin e projektit do të përcillet dhe menaxhohet nga Ekipi i Shpronësimit të HSH.

Ankesat dhe Incidentet lidhur me shpronësimet

Të gjitha ankesat lidhur me çështjet e shpronësimit dhe incidentet përkatëse në terren do t'i raportohen Ekipit të Shpronësimit të HSH. Një informacion i tillë do të përfshihet në raportin mujor.

8.3 RAPORTIMI

HSH do të përgatisë një raport mujor të monitorimit të zbatimit të LALRP, i cili do të japë detaje mbi menaxhimin e aktiviteteve të kantierit nga Kontraktori përmes raportit të tyre ditor dhe mujor të planeve sociale dhe shpronësimeve, aktiviteteve të shpronësimit të HSH dhe progresit të kompensimit në bashkëpunim me autoritetet shtetërore. Treguesit e monitorimit dhe raportimit (KPI) janë dhënë më poshtë.

Monitorimi dhe Vlerësimi do të ndahen në tre komponentë, të përcaktuar më poshtë.

- Monitorimi i hyrjeve,
- Monitorimi i prodhimit,
- Vlerësimi i rezultatit.

Monitorimi i të dhënave (ose progresit): Mat nëse inputet dorëzohen sipas planit dhe siç përcaktohet në Planin e Marrjes së Tokës. Inputet janë shërbimet, burimet ose mallrat që kontribuojnë në arritjen e rezultateve dhe, në fund të fundit, të rezultateve të dëshiruara. Monitorimi i të dhënave bëhet nga brenda në mënyrë të vazhdueshme, shpesh si pjesë e sistemit të menaxhimit të përgjithshëm të projektit ose sistemit të sigurimit të cilësisë.

Monitorimi i prodhimit (ose performancës): Mat rezultatet e drejtpërdrejta të matshme të inputeve, për shembull numrin e njerëzve që marrin kompensim ose përfundojnë kursin e trajnimit për rivendosjen e jetesës. Monitorimi i inputeve dhe outputeve së bashku mbajnë gjurmët e efikasitetit të zbatimit të projektit dhe tregojnë nëse duhen bërë ndryshime për ta bërë programin të funksionojë në mënyrë më efektive. Monitorimi i daljes bëhet nga brenda.

Vlerësimi i rezultatit (ose ndikimit): Përcakton masën në të cilën inputet dhe outputet e projektit po arrijnë ose ka të ngjarë të arrijnë objektivat e një programi. Shembuj të rezultateve përfshijnë efektivitetin e rivendosjes ose rivendosjes së mjeteve të jetesës. Vlerësimi i rezultateve, i shoqëruar me rezultatet e monitorimit të rezultateve, tregojnë nëse programi po funksionon vërtet dhe duhet të vazhdojë të zbatohet siç është, ose nëse duhen bërë ndryshime thelbësore. Vlerësimi i rezultatit zakonisht kryhet nga një grup i jashtëm i pavarur.

Tabela 13: Treguesit hyrës dhe dalës

Treguesit	Matur Si	Frekuenca	KPI1
Treguesit e hyrjes			
Shpenzimet e përgjithshme	Të dhënat financiare	Mujore	KPI

Shpërndarja e shpenzimeve sipas:	Të dhënat financiare	Mujore	
- Kompensimi në para - Rehabilitim – restaurim jetese - Konsultimi dhe angazhimi - Njerëz të cënueshëm - Sherbimet gjenerale te zbatimit			
Numri i stafit të HSH me kohë të plotë të dedikuar për blerjen dhe kompensimin e tokës, me shpërndarje në shtëpi / e jashtme nëse është e aplikueshme, dhe shpërndarja sipas llojit të aftësive	Departamenti i Burimeve Njerëzore	Mujore	KPI
Numri i automjeteve, kompjuterëve, GPS-ve dhe pajisjeve të tjera sipas zbatimit të disponueshme për programin e zhvendosjes dhe kompensimit	Numëroni	Mujore	
Numri i PAP-ve sipas kategorive (në përputhje me kategoritë në matricën e të drejtave)	Regjistrimi dhe menaxhimi i ankesave	Mujore	KPI
Treguesit e prodhimit			
Numri i njerëzve që kanë marrë kompensim në para në periudhën e shpërndarjes sipas llojit të kompensimit dhe sipas klasave të shumave	Sistemi i menaxhimit të të dhënave	Mujore	KPI
Numri i marrëveshjeve individuale të kompensimit të nënshkruara në periudhë	Sistemi i menaxhimit të të dhënave	Mujore	

Hekurudhat Shqiptare do të përdorin treguesit dhe KPI-të e paraqitur në tabelën e mëposhtme për të kryer monitorimin e rezultateve të aktiviteteve të saj të blerjes së tokës dhe kompensimit.

Tabela 11 jep treguesit e ndikimit. Ankesat do të përdoren për të gjeneruar udhëzime praktike për projektin.

Tabela 14: Treguesit e rezultateve

Treguesi/Çështjet	Matur si	Frekuenca	KPI
Ankesat			
Koha mesatare për përpunimin e ankesave	CSM do të masë intervalin kohor ndërmjet regjistrimit të ankesës dhe konfirmimit të parë të marrjes, dhe intervalin kohor deri në mbyllje; krahasojnë ndaj angazhimeve në procedurën e ankesës së palës së tretë	Mujore / tremujore	Nr

Numri i ankesave të hapura në fund të çdo muaji dhe tendencat me kalimin e kohës	CSM do të përpunojë regjistrin e ankesave (skedari excel): nëse numri i ankesave vazhdon të rritet rëndues i ankesave të pazgjidhura, atëherë Drejtori i PIU-së do të kontrollojë përshtatshmërinë e burimeve	Mujore / tremujore	po
Numri i çështjeve gjyqësore në vazhdim dhe tendencat me kalimin e kohës	Të CSM do procesi të	Mujore / tremujore	Nr
Kompensimi			
Koha mesatare për pagesën e kompensimit	Koha rekord ndërmjet nënshkrimit të marrëveshjeve të kompensimit dhe pagesës së kompensimit. Të CSM do të kontrollojë çdo vonesë dhe tendencë në kohë.	Tremujor	po
Përdorimi i Kompensimit	Për çfarë përdoret kompensimi?	vjetore	po

8.4 MEKANIZMI I ANKESAVE

Në praktikë, ankesat dhe mosmarrëveshjet që mund të priten për programuesin e blerjes së tokës HSH janë si më poshtë:

- Keqidentifikimi i pronave (ndarja e një prone pronarit të gabuar për shkak të informacionit të gabuar kadastral dhe/ose deklarave qëllimisht mashtruese);
- Mosmarrëveshjet për kufijtë e parcelës, ndërmjet personave të prekur dhe Projektit ose ndërmjet dy fqinjëve;
- Mosmarrëveshje mbi pronësinë e një prone të caktuar (dy ose më shumë individë pretendojnë se janë pronarë të kësaj prone);
- Mosmarrëveshje mbi vlerësimin (ose norma për njësi e aplikuar ose numërim) të një parcele, kulture ose strukture;
- Ngritja pas ndërprerjes së një strukture ose aseti tjetër, qoftë i qëllimshëm (profesion oportunist në pritje të kompensimit) ose jo;
- Pronarët që mungojnë;
- Konfuzioni ndërmjet uzurpuesve ligjorë dhe uzurpuesve informalë;
- Dokumentet e falsifikuara (identifikimi, pronësia ose të tjera);
- Vdekjet dhe trashëgimitë e pazgjidhura, divorcet dhe çështje të tjera familjare, që rezultojnë në mosmarrëveshje ndërmjet trashëgimtarëve ose aksionarëve në pronën e diskutueshme, veçanërisht kur të tilla ndodhin pas identifikimit dhe para pagesës;
- Dëmet që ndodhin gjatë ndërtimit;
- Rikthim i pakënaqshëm.

HSH do të zbatojë procedurën e mekanizmit të ankesave për çështjet dhe ankesat që lidhen me aktivitetet e procesit të marrjes së tokës dhe blerjes, siç është shpjeguar më sipër.

Në rast se ky mekanizëm nuk do të lejojë arritjen e një zgjidhjeje, ankuesi mund t'i drejtohet sistemit gjyqësor. Pala e dëmtuar do të ketë aftësinë t'i drejtohet sistemit gjyqësor në çdo kohë të procesit. Megjithatë, në një dukuri të tillë, HSH do të jetë në gjendje të ndërpresë procesin e zgjidhjes miqësore.

SHTOJCA 1: INFORMACIONI I HARTAVE DHE KADASTRIT (E GATSHME ME KËRKESË PËR HSH)

- Aneksi 1.1 Raporti topografik nga Geopower_Nëntor. 2018
- Aneksi 1.2 Hartat_përfundimtare të shpronësimit përditësuar nga Contractor INC
- Aneksi 1.3 Formularët e pronësisë kadastrale të tokës
- Aneksi 1.4 Certifikatat e pronësisë së tokës të regjistruara në kadastër
- Aneksi 1.5 Certifikata e pronësisë së tokës së familjes në nevojë në fshatin Brukë
- Aneksi 1.6 Harta e Shpronësimit për tokë të paqëndrueshme

SHTOJCA 2: STUDIMET SOCIO-EKONOMIKE DHE RAPORTET E VLERËSIMIT (E GATSHME ME KËRKESË PËR HSH)

- Aneksi 2.1 Raporti i Vlerësimit të Tokës së AOL Studio
- Aneksi 2.2 Raportet e Vlerësimit për Zhvendosjen Ekonomike (Strukturat jorezidenciale)
- Aneksi 2.3 Inventari dhe vlerësimi për te mbjellat dhe drufrutoret (pemët frutore, grurë, misër, jonxhë, pemë paulownia dhe të përziera)
- Aneksi 2.4 Taksat e Rivlerësimit të Tokës
- Aneksi 2.5 Raportet e Deloitte

ANEKSI 3: MATRICA DHE BUXHETI I SHPRONËSIMIT (E GATSHME ME KËRKESË PËR HSH)

ANEKSI 4: PROGRAMI I PUNËS SË KONTRAKTORIT TË PUNIMEVE (E GATSHME ME KËRKESË PËR HSH)

ANEKSI 5: PYETJES SOCIO-EKONOMIKE (E GATSHME ME KËRKESË PËR HSH)

- Aneksi 5.1 Anketa Sociale_Pyetësorët me PAP
- Aneksi 5.2 Studimi socio-ekonomik i studios ADIS

ANEKSI 6: RREGULLIMI I ÇMIMIT TË INDEKSIT TË MATERIALEVE TË NDËRTIMIT – SHTATOR 2022

Rasti 1:

Nr.	Nr. i An.	Artikulli	Njësia	Shuma	Çmimi sipas Manualit 2015	Indeksi i kostos, tremujor i II, 2022 (%)	Çmimi i indeksuar	Vlera e indeksuar
Muret rrethuese								
1	2.89	Mur blloqe betoni, krahu i majtë	m³	7.6	9412	6.9	10,061	76,886,9
2	2.89	Mur blloqe betoni në anën e djathtë	m³	15.4	9412	6.9	10,061	154,845,4

3	2.89	Mur i jashtëm me blloqe betoni	m ³	6.8	9412	6.9	10,061	67,914.6
4	2.89	Mur gjatësor me blloqe betoni	m ³	9.9	9412	6.9	10,061	99,608.1
5	2.117/1 a	Kolona b/a mur, majtas	m ³	0.6	17279	6.9	18,471	11,969.4
6	2.117/1 a	Kolona b/a mur, djathtas	m ³	0.8	17279	6.9	18,471	15,128.0
7	2.117/1 a	Kolona b/a mur i jashtëm	m ³	0.2	17279	6.9	18,471	2770.7
8	2.117/1 a	Kolona b/a mur gjatësor	m ³	0.2	17279	6.9	18,471	4,433.1
9	2.109/2	B/A themel për mure	m ³	10.5	8,545	6.9	9,135	96,214.8
10	2.1	Germim me krahe për themelet e mureve	m ³	21.1	637	6.9	681	14,345.0
Shuma 1								544,115,9
Shërbimi dhe magazina								
11	Një	Trarët e profilit prej druri (14x8)	ml	55	550	6.9	588	32,337.3
12	Një	Postimet e profilit prej druri (14x8)	ml	24	550	6.9	588	14,110.8
13	Një	Mbulesë llamarine, magazinë	m2	119.1	850	6.9	909	108,202.0
14	Një	Profilët metalike me tuba (5x4) plus lysterje	ml	118	590	6.9	631	74,423,8
15	Një	Profilët metalike me tuba (10x5) plus lysterje	ml	35	970	6.9	1037	36,292.6
16	2.196	Hidroizolim me emulsion bitumi dhe 1 shtrese katran	m2	77.3	696	6.9	744	57,498.2
17	2.262/4	Shtresa e betonit C16/20	m ³	11.3	8,525	6.9	9,113	102,523,8
18	Një	Shtresë b/a industriale	m2	77.3	3260	6.9	3,485	269,316.2
19	Një	Panele sanduiç për të dy dhomat	m2	42	1350	6.9	1,443	60,612.3
20	Një	Instalimet elektrike, kabllot, orët, makinat shitëse etj	PJESA	1	95,000	6.9	101,555	101,555.0
21	Një	Mbulesa llamarine, servis	m2	101.5	855	6.9	914	92,788.8
Shuma 2								949,660,6

Punime sheshi tek varrezat e automjeteve dhe rruga								
22	Një	Skarifikimi i barit	m2	1174.2	25	6.9	27	31,380.5
23	3.198	Kuti cilindrike me rula	m2	1174.2	40	6.9	43	50,208.8
24	3.212	Shtresa e çakëllit t=10/15 cm, makadam, e shtrirë dhe e ngjeshur me makinë	m2	1174.2	507	6.9	542	636,396.4
25	Një	Pastrimi i barit në rrugë	m2	206	25	6.9	27	5,505.4
26	3.198	Kutitë cilindrike me rula në rrugë	m2	206	40	6.9	43	8,808.6
27	3.212	Shtresa e çakëllit t=10/15 cm, makadam, e shtrirë dhe e ngjeshur me makinë	m2	206	507	6.9	542	111,648.5
Shuma 3								843,948.1
Shuma (1+2+3)								2,337,724.7

Rasti 2:

Nr.	Nr. i An.	Artikuj	Njësi a	Shuma	Çmimi sipas Manualit 2015	Indeksi i kostos, tremujori II, 2022 (%)	Çmimi i indeksuar	Vlera e indeksuar
Muret rrethuese								
1	2.89	Muri i krahut të majtë me blloqe betoni	m ³	5.1	9,412.0	6.9	10,061	51,615.1
2	2.89	Muri i djathtë me blloqe betoni	m ³	6.0	9,412.0	6.9	10,061	60,217.6
3	2.89	Mur ndarës me blloqe betoni	m ³	3.4	9,412.0	6.9	10,061	33,957.3
Shuma 1						6.9		145,790.1
Magazina								
4	2.89	Muri i magazinës me bllok betoni, fasadë	m ³	3.0	9,412.0	6.9	10,061	30,637.0
5	2.89	Mur blloqe betoni i magazinës majtas	m ³	1.6	9,412.0	6.9	10,061	15,597.7
6	2.89	Muri i magazinës me blloqe betoni, djathtas	m ³	1.4	9,412.0	6.9	10,061	14,126.2
7	2.89	Mur blloqe betoni i magazinës, prapa	m ³	2.5	9,412.0	6.9	10,061	25,354.8

8	2.117/1 a	Kolona b/a mur djathtas	m ³	0.4	17,279.0	6.9	18,471	6,982.1
9	2.117/1 a	Kolona b/a mur djathtas	m ³	0.4	17,279.0	6.9	18,471	6,982.1
10	2.117/1 a	Kolona b/a mur ndarës	m ³	0.1	17,279.0	6.9	18,471	2,216.6
11	2.109/2	Fondacioni b/a	m ³	5.4	8,545.0	6.9	9,135	49,737.9
12	2.1	Germim me krahe per themele	m ³	3.6	637.0	6.9	681	2,471.9
13	2.262/4	Shtresë betoni	m ³	7.8	8,525.0	6.9	9,113	71,083.2
14	Një	Mbuloheni me letër kallaji	m ²	45.2	850.0	6.9	909	41,025.5
Shuma 2								266,215.1
Punime sheshi tek varrezat e automjeteve dhe rruga								
15	Një	Skarifikimi i barit	m ²	427.5	25	6.9	27	11,424.9
16	3.198	Kuti cilindrike me rula	m ²	427.5	40	6.9	43	18,279.9
17	3.212	Shtresa e çakëllit t=10/15 cm, makadam, e shtrirë dhe e ngjeshur me makinë	m ²	427.5	507	6.9	542	231,697.7
18	Një	Pastrimi i barit në rrugë	m ²	200.0	25	6.9	27	5,345.0
19	3.198	Kutitë cilindrike me rula në rrugë	m ²	200.0	40	6.9	43	8,552.0
20	3.212	Shtresa e çakëllit t=10/15 cm, makadam, e shtrirë dhe e ngjeshur me makinë	m ²	200.0	507	6.9	542	108,396.6
Shuma 3								383,696.2
Shuma (1+2+3)								795,701.4

Rasti 3:

Nr.	Nr. i An.	Artikulli	Njësia	shuma	Çmimi sipas Manualit 2015	Indeksi i kostos, tremujori II, 2022 (%)	Çmimi i indeksuar	Vlera e indeksuar
Muret dhe ndërtesat rrethuese								
1	2.89	Mur me blloqe betoni, krahu nga hekurudha	m ³	12.2	9412	6.9	10,061	123,071.4
2	2.89	Muri i brendshëm i depos, nga pista	m ³	2.4	9412	6.9	10,061	24,529.8
3	2.89	Muri i jashtëm i magazinës, nga pista	m ³	2.4	9412	6.9	10,061	24,529.8
4	2.89	Muri i magazinës	m ³	5.8	9412	6.9	10,061	58,356.3

		nga stacioni						
5	2.89	Muri i magazinës nga fqinji	m ³	4.8	9412	6.9	10,061	48,294.9
6	2.89	Muri i magazinimit nga shtëpia	m ³	2.4	9412	6.9	10,061	24,529.8
7	2.117/1a	Kolona b/a mur nga pista	m ³	0.6	17279	6.9	18,471	11,378.3
8	2.117/1a	Kolona b/a mur nga sheshi	m ³	0.2	17279	6.9	18,471	3,250.9
9	2.117/1a	Kolonat e magazinës	m ³	0.5	17279	6.9	18,471	9,752.8
10	Një	Panele sanduiç për të dy dhomat	m ²	49.0	1350	6.9	1,443	70,656.6
11	2.109/2	B/A bazament për murin e jashtëm	m ³	2.2	8,545	6.9	9,135	20,315.4
12	2.109/2	Themeli b/a për murin e magazines nga pista	m ³	0.4	8,545	6.9	9,135	3,361.5
13	2.109/2	Themeli b/a për murin e magazines nga stacioni	m ³	0.8	8,545	6.9	9,135	7,307.7
14	2.109/2	Themeli b/a për murin e magazines nga fqinji	m ³	0.8	8,545	6.9	9,135	7,307.7
15	2.109/2	Bazament b/a për murin e magazinimit nga shtëpia	m ³	0.4	8,545	6.9	9,135	3,361.5
16	2.1	Germim me krahe për themelin e murit të rrethimit	m ³	2.5	637	6.9	681	1703.7
17	2.1	Germim me krahe për themelin e murit nga trase	m ³	0.4	637	6.9	681	281.9
18	2.1	Germim me krahe për themelin e murit nga stacioni	m ³	0.9	637	6.9	681	612.9
19	2.1	Germim me krahe për themelin e murit nga fqinji	m ³	0.9	637	6.9	681	612.9
20	2.1	Germim me krahe për themelin e murit nga shtëpia	m ³	0.4	637	6.9	681	281.9
21	2.331	Mur me tulla me suva fasadash të zakonshme h ~ 8 m	m ²	65.2	869	6.9	929	60,568.3
22	2.300	Pllakë suvaje h ~ 4 m me prijë, me krah	m ²	46.0	1038	6.9	1110	51,042.6
23	2.310	Suva brenda murit me tulla h~4m me krah, llaç i përzier M 25	m ²	77.4	674	6.9	721	55,767.2

24	2.197	Hidroizolim me emulsion bitumi dhe 2 shtresa katrani	m2	46.0	1232	6.9	1,317	60,582.4
25	2.395	Dyer xhami alumini.	m2	4.0	10,897	6.9	11649	46,129.6
26	3,375	Dritare alumini me xham.	m2	3.8	9063	6.9	9688	37,203.3
27	2.404	Bojë hidroplastike	m2	188.6	174	6.9	186	35,080.7
28	Një	Instalimet elektrike	PJESA	1.0	20,000	6.9	21,380	21,380.0
29	2.289	Trotuar me glazurë çimentoje, pa bordurë betoni	m2	6.4	1,145	6.9	1224	7,870.4
shumat								819,121,9

Rasti 4

Nr.	Nr. i An.	Artikulli	Njësia	Shuma	Çmimi sipas Manualit 2015	Indeksi i kostos, tremujori II, 2022 (%)	Çmimi i indeksuar	Vlera e indeksuar
Muret dhe ndërtesat rrethuese								
1	2.89	Mur me blloqe betoni, nga hekurudha	m ³	5.7	9412	6.9	10,061	57,551.4
2	2.89	Mur me blloqe betoni, nga perëndimi	m ³	1.8	9412	6.9	10,061	17,869.1
3	2.89	Mur me blloqe betoni, nga lindja	m ³	2	9412	6.9	10,061	20,102.7
4	2.89	Muri i dyqanit nga lindja	m ³	1.2	9412	6.9	10,061	12,395.7
5	2.89	Muri i magazinës nga perëndimi	m ³	1.2	9412	6.9	10,061	12,395.7
6	2.89	Muri i magazinimit nga shtëpia	m ³	1.5	9412	6.9	10,061	14,609.2
7	2.89	Muri i magazinës nga hekurudha	m ³	1.5	9412	6.9	10,061	14,609.2
8	2.117/1a	Kolona b/a mur nga pista	m ³	0.3	17279	6.9	18,471	4,876.4
9	2.117/1a	Kolona b/a mur nga perëndimi	m ³	0	17279	6.9	18,471	886.6
10	2.117/1a	Kolonat e dyqaneve	m ³	0.4	17279	6.9	18,471	6,501,9
11	Një	Panele sanduiç për mbulesë dyqani	m2	10.5	1350	6.9	1,443	15,153.1
12	2.109/2	Bazament b/a për murin e jashtëm nga hekurudha	m ³	1	8,545	6.9	9,135	9,500.0
13	2.109/2	Themeli b/a për murin e jashtëm	m ³	0.2	8,545	6.9	9,135	2027,9

		nga perendimi						
14	2.109/2	Themeli b/a per murin e jashtem nga lindja	m ³	0.2	8,545	6.9	9,135	2027,9
15	2.109/2	Themeli b/a per murin e dyqanit nga hekurudha	m ³	0.2	8,545	6.9	9,135	1,808.7
16	2.109/2	Bazament b/a per murin e dyqanit nga shtepia	m ³	0.2	8,545	6.9	9,135	1,808.7
17	2.109/2	Themeli b/a per murin e dyqanit nga lindja	m ³	0.2	8,545	6.9	9,135	1,534.6
18	2.109/2	Themeli b/a per murin e dyqanit perendimor	m ³	0.2	8,545	6.9	9,135	1,534.6
19	2.1	Germim me krahe per themelin e murit te rrethimit	m ³	2.0	637	6.9	681	1,327,9
20	2.1	Germim me krahe per themelin e murit nga trase	m ³	0.7	637	6.9	681	453.5
21	2.1	Germim me krahe per themelin e murit nga stacioni	m ³	0.7	637	6.9	681	453.5
22	2.1	Germim me krahe per themelin e murit nga fqinji	m ³	0.4	637	6.9	681	269.7
23	2.1	Germim me krahe per themelin e murit nga shtepia	m ³	0.4	637	6.9	681	269.7
24	2.1	Germim me krahe per themelin e murit nga shtepia	m ³	0.3	637	6.9	681	228.8
25	2.1	Germim me krahe per themelin e murit nga shtepia	m ³	0.3	637	6.9	681	228.8
26	2.331	Mur me tulla me suva fasadash të zakonshme h ~ 8 m	m ²	23.2	869	6.9	929	21,589.1
27	2.3	Pllakë suvaje h ~ 4 m me prijë, me krah	m ²	9.2	1038	6.9	1110	10,252.9
28	2.31	Suva brenda murit me tulla h~4m me krah, llaç i përzier M 25	m ²	23.2	675	6.9	722	16,769.4
29	2.197	Hidroizolim me emulsion bitumi dhe 2 shtresa katrani	m ²	11.5	1232	6.9	1,317	15,171.9
30	2.395	Dyer xhami	m ²	1.6	10,897	6.9	11649	18638.2

		alumini.						
31	3,375	Dritare alumini me xham	m2	0.4	9063	6.9	9688	3,875.3
32	2.262/4	Shtresa betoni C 16/20	m2	9.2	8,525	6.9	9,113	84,206.2
33	2.267/a	Shtresë me pllaka porcelanato grez	m2	9.2	2198	6.9	2350	21,710.9
34	2.404	Bojë hidroplastike	m2	55.7	174	6.9	186	10,364.3
35	Një	Mbulesa e tavanit me rrasa druri	m2	9.2	1500	6.9	1604	14,816.3
36	Një	Instalimet hidraulike	PJESA	1	15,000	6.9	16035	16,035.0
37	Një	Instalimet elektrike	PJESA	1	20,000	6.9	21,380	21,380.0
shumat								455,234.6

Rasti 5:

Nr.	Nr. i An.	Artikulli	Njësi a	Çmimi sipas Manualit 2015	Indeksi i kostos, tremujor i II, 2022 (%)	Çmimi i indeksuar	Vlera e indeksuar
Shesh betoni i armuar							
1	3.1	Skarifikimi i barit	m2	10	6.9	11	1,932.9
2	3.198	Kuti cilindrike me rula	m2	40	6.9	43	7731.4
3	3.212	Shtresa e çakëllit t=10/15 cm, makadam, e shtrirë dhe e ngjeshur me makinë	m2	507	6.9	542	97,995.9
4	2.262/4b	Shtresë betoni 30 cm	m ³	8213	6.9	8780	476,237.1
5	2.167	Grilë hekuri Ø 10/ 10 cm	ton	103,493	6.9	110,634	249,897.9
6	3.1	Skarifikimi i barit	m2	10	6.9	11	106.9
7	3.198	Kuti cilindrike me rula	m2	40	6.9	43	427.6
8	3.212	Shtresa e çakëllit t=10/15 cm, makadam, e shtrirë dhe e ngjeshur me makinë	m2	507	6.9	542	5,419.8
9	2.262/4b	Shtresë betoni 30 cm	m ³	8213	6.9	8780	26,339.1
10	2.167	Grilë hekuri Ø 10/ 10 cm	ton	103,493	6.9	110,634	14,161.2
11	3.1	Skarifikimi i barit	m2	10	6.9	11	128.3
12	3.198	Kuti cilindrike me rula	m2	40	6.9	43	513.1
13	3.212	Shtresa e çakëllit t=10/15 cm, makadam, e shtrirë dhe e ngjeshur me makinë	m2	507	6.9	542	6,503.8
14	2.262/4b	Shtresë betoni 30 cm	m ³	8213	6.9	8780	31,606.9
15	2.167	Grilë hekuri Ø 10/ 10 cm	ton	103,493	6.9	110,634	16,942.5
shumat							935,944.4

Rasti 6

Nr .	Nr. i An.	Artikulli	Njësi a	Çmimi sipas Manualit 2015	Indeksi i kostos, tremujo ri II, 2022 (%)	Çmimi i indeksuar	Vlera e indeksuar
Muret rrethuese							
1	2.89	Mur blloqe betoni, krahu i majtë	m ³	9412	6.9	10,061	416,543.1
2	2.89	Mur blloqe betoni në anën e djathtë	m ³	9412	6.9	10,061	485,363.3
	2.89	Mur blloqe betoni në hyrje	m ³				
3	2.89	Mur ndarës me blloqe betoni	m ³	9412	6.9	10,061	123,151.9
4	2.117/1 a	Kolona b/a muri majtas	m ³	17279	6.9	18,471	73,146.2
5	2.117/1 a	Kolona b/a mur djathtas	m ³	17279	6.9	18,471	62,506.7
6	2.117/1 a	Kolona b/a mur në hyrje	m ³	17279	6.9	18,471	15,959.2
7	2.117/1 a	Kolona b/a mur fundor	m ³	17279	6.9	18,471	18,619.0
11	2.109/2	Fondacioni b/a	m ³	8,545	6.9	9,135	1,359,229.2
12	2.1	Germim me krahe per themele	m ³	637	6.9	681	12665.7
shumat							2,567,184.3